BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Haus mit großem Garten im Berliner Norden - Perfekt für Familien und Pendler



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 16348 Wandlitz
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Nutzfläche (ca.): 61 m²
Grundstücksfläche (ca.): 747 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	16348 Wandlitz
Baujahr	1995
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	138 m²
Nutzfläche (ca.)	61 m²
Grundstücksfläche (ca.)	747 m²
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	131,05 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-08-27
Energieausweis gültig bis	26.08.2034
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese schöne Doppelhaushälfte bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen im nördlichen Berliner Speckgürtel. Mit großzügiger Wohnfläche, einem ruhigen Garten mit unverbaubarem Weitblick und einer hervorragenden Verkehrsanbindung vereint diese Immobilie das Beste aus zwei Welten: Natur und Nähe zur Stadt.

Das Herzstück der Doppelhaushälfte ist der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem großen Garten. Im 1. und 2. Obergeschoss finden Sie jeweils geräumige Schlafzimmer sowie pro Etage ein helles, tagesbelichtetes Badezimmer.

Die Umgebung punktet mit Naherholungsmöglichkeiten, familienfreundlicher Infrastruktur und einer entspannten Atmosphäre. Pendler profitieren von der schnellen Verbindung nach Berlin.

Objektdaten :
o Lage: Wandlitz (Basdorf), Brandenburg
o Immobilienart: Doppelhaushälfte
o Wohnfläche: 138 m²
o Grundstücksfläche: 747 m²
o Zimmeranzahl: 5 Zimmer
o Baujahr: 1995
o Kaufpreis: 549.000 EUR
o Provision: 3,57 % inkl. MwSt.
o Verfügbarkeit: Sofort

Ausstattung:

Erdgeschoss:
- großzügiger Wohn/Essbereich ca. 41m²
- Einbauküche mit Fenster
- Gäste-WC mit Fenster

1. Obergeschoss
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche, zwei Waschtische mit Fenster

2. Obergeschoss/Dachgeschoss
- 1 Studiozimmer
- Duschbad mit Fenster
- Heizungsraum (neue Gastherme mit Warmwasserspeicher seit 2013)

Kellergeschoss
- Sauna
- Hobbyraum/Familienraum
- Waschraum

Außenbereich:
- Terrasse ca. 17 m²
- PKW-Stellplatz im Carport
- Außenrollladen

Ein besonderer Vorteil für die neuen Eigentümer: Die Zimmer sind derzeit

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027



ohne Bodenbelag, sodass Sie die Möglichkeit haben, den Bodenbelag ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen auszuwählen. Ein Angebot für die Verlegung liegt bereits vor, und der Auftrag kann jederzeit erfolgen. Gestalten Sie Ihr Zuhause individuell und verleihen Sie den Zimmern genau den Charakter, den Sie sich wünschen.

Lagebeschreibung:

Wandlitz ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Berliner Umland. Mit seinen Seen, Wäldern und Freizeitmöglichkeiten bietet die Region ein hohes Maß an Lebensqualität. Gleichzeitig ist Berlin über die A11 oder die Bahn (RB27, S2) in ca. 30 Minuten erreichbar.

"In der Wiesenaue" ist eine ruhige, familienfreundliche Straße und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein harmonisches Wohnumfeld schafft. Hier genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Sonstiges:

Highlights der Immobilie

1. Wohnkomfort:
Praktische Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Zimmern.
2. Außenbereich:
Sonniger Garten mit Terrasse - ideal für Familienfeiern oder Spielmöglichkeiten für Kinder.
3. Lagevorteile:
Ruhiges Wohngebiet mit Naherholung direkt vor der Tür (Seen, Wälder).
4. Verkehrsanbindung:
S-Bahn-Anschluss und Autobahn (A11) in wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie mich gerne für mehr Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Frau Thuy Bodewei
0176 45631826
t.bodewei@bodewei-immobilien.de
www.bodewei-immobilien.de

Objektbilder:



Hausansicht vorne mit Carport



Wohn-Essbereich 2



Wohn-Essbereich 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027





Ku



Kinderzimmer 2



Elternzimmer



Bad im 1- OG



Kinderzimmer 1



Sauna Sitzecke

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten



> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027



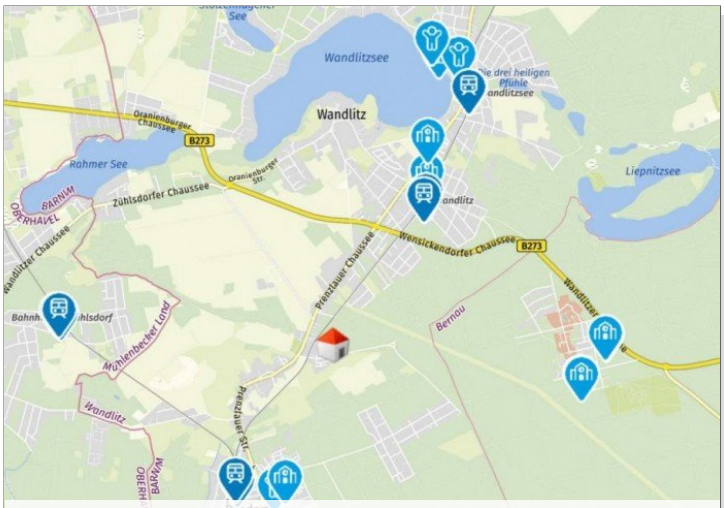
Sauna



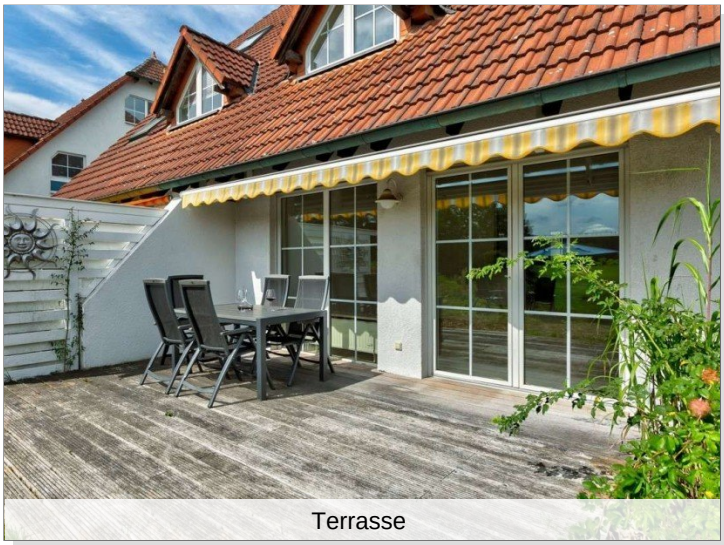
Panoramblick vom Fenster



Saunabereich



Geolyzer Kartenausschnitt



Terrasse



Bodewei Immobilien Kontaktseite

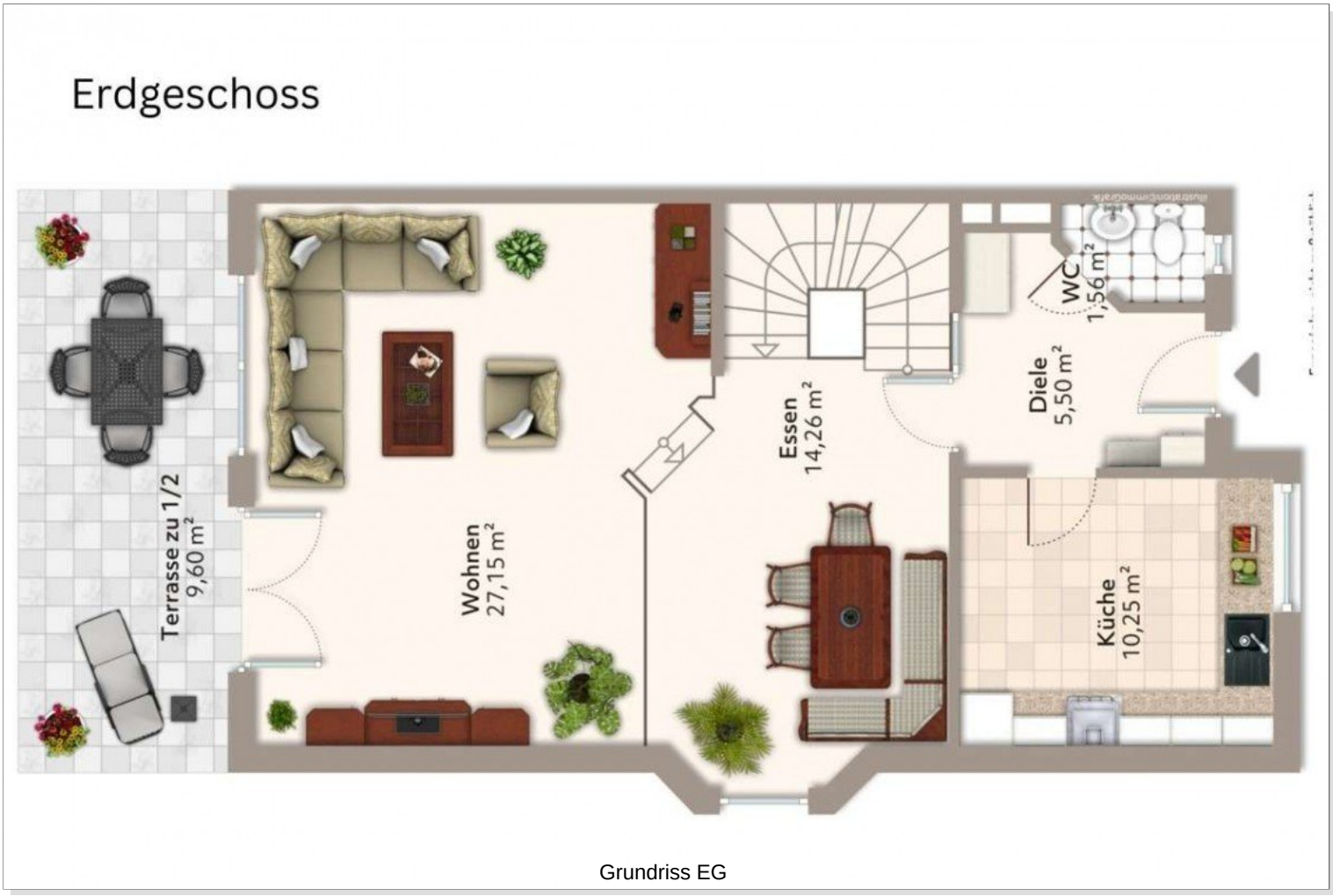
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027





Grundriss EG

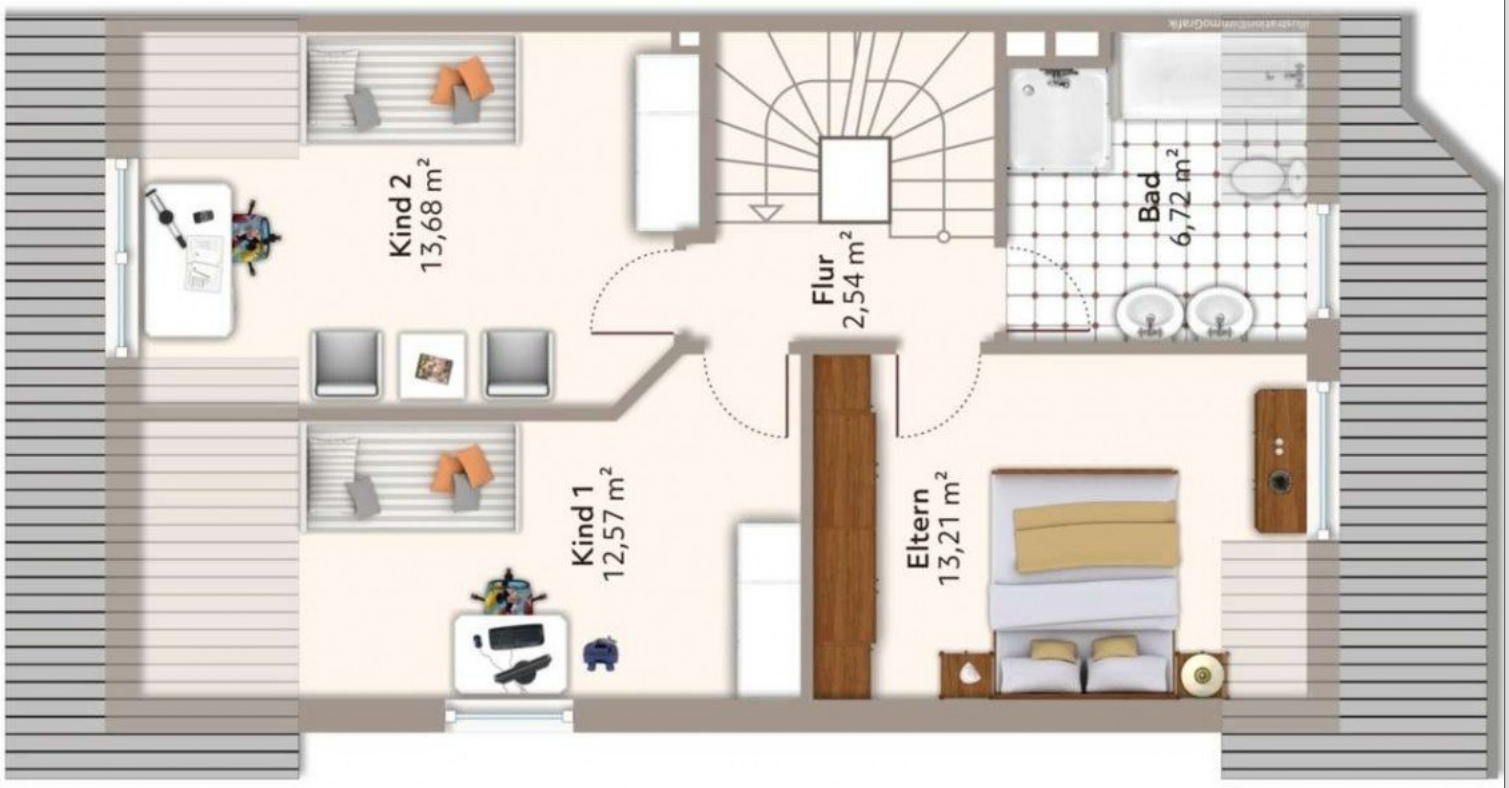
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027





Grundriss 1- OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027





Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027





Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027



Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 0176 4563 1826
E-Mail: t.bodewei@bodewei-immobilien.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wandlitz
> 5 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1027



AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026