Stahnsdorf

# Zuhause mit Perspektive – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

***Objektnummer: 25096035b***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 798.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 213,46 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 930 m²

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25096035b |
| Wohnfläche | ca. 213,46 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1998 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 798.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 79.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.04.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Jahr 1998 - mit durchdachtem Wohnkonzept! Auf ca. 213 m² Wohnfläche verteilt sich die Immobilie auf das Haupthaus mit ca. 140 m² und eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 73 m² Wohnfläche. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 930 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es zur Vermietung, als Wohnen & Arbeiten-Konzept oder im Rahmen eines Mehrgenerationenwohnens.

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, drei weiteren Zimmern, zwei Tageslichtbädern sowie einem Hauswirtschaftsraum Komfort und individuelle Wohnideen.
Die separate Einliegerwohnung, ebenfalls auf zwei Etagen, besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein Tageslichtbad. In beiden Küchen gibt es praktische Abstellkammern. Ein ausgebauter Spitzboden steht jeweils zusätzlich zur Verfügung.

Eine zweischalige Innenwand zwischen den beiden Wohneinheiten sorgt für optimalen Schall- und Wärmeschutz. Baulich besteht die Möglichkeit, beide Bereiche miteinander zu verbinden - so lässt sich der Wohnbereich ganz nach Ihren Wünschen erweitern.

Die moderne Gas-Brennwerttherme, die 2017 erneuert wurde, besteht aus zwei getrennten Heizkreisen und ermöglicht eine flexible Temperaturregelung in den Wohneinheiten. Das Heizsystem mit Fußbodenheizung wurde so konzipiert, dass die Voraussetzungen für den zukünftigen Einsatz erneuerbarer Energietechniken bereits gegeben sind.

Die Immobilie besticht durch zahlreiche bodentiefe Fenster, die für eine helle, offene Atmosphäre sorgen und zeitgemäßes Wohnen unterstreichen. Rollläden an den Fenstern erhöhen den Komfort zusätzlich.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Mehrere Terrassen und der gepflegte Garten mit seinem schönen alten Baumbestand bieten viel Platz zum Entspannen oder Gärtnern. Ein Gerätehaus, ein geräumiger Schuppen sowie ein Doppelcarport bieten reichlich Stauraum und überdachte Stellplätze.

Ein weiterer Pluspunkt ist der straßenseitige Glasfaseranschluss, der problemlos

integriert werden kann. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet aber dennoch alles, was man für ein komfortables Leben braucht.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit hoher Flexibilität – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Ausstattung und Details

SANIERUNG
- 2017 Gas-Brennwerttherme
- 2014 Wärmemengenverteiler

HAUS
- Gepflegtes Einfamilienhaus (ca. 140 m² WF) mit separater Einliegerwohnung (ca. 73 m² WF)
- Flexibles Wohnkonzept: Einliegerwohnung zur Vermietung, als Mehrgenerationen- oder Wohnen & Arbeiten - Konzept
- wurde 1998 als Niedrigenergiehaus errichtet
- zwei separate Heizkreise (Fußbodenheizung)
- überwiegend bodentiefe Fenster mit manuell & teilweise elektrisch bedienbaren Rollläden
- Spitzboden gedämmt
- nicht unterkellert
- zweischalige Innenwand zwischen Haupthaus und Einliegerwohnung

AUSSEN
- Gerätehaus
- großer Schuppen
- Doppel-Carport
- Gartenwasserzähler
- Glasfaseranschluss an der Straße
- schöner alter Baumbestand

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE
Die Gemeinde Stahnsdorf mit ihren Ortsteilen Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf liegt im südlichen Berliner Umland und erfreut sich wachsender Beliebtheit. Eingebettet zwischen Kleinmachnow und Teltow bietet Stahnsdorf eine lebenswerte Mischung aus naturnaher Umgebung und städtischer Nähe.

VERKEHR
Stahnsdorf gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die Berliner Stadtgrenze (Berlin-Zehlendorf) ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar, Potsdam in rund 20 Minuten. Über die nahegelegene A115 gelangt man schnell in die Berliner City West oder auf den südlichen Berliner Ring. Verschiedene Buslinien binden den Ort an die S-Bahnhöfe Berlin-Zehlendorf und Berlin-Wannsee an.

INFRASTRUKTUR
Die Gemeinde bietet eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung (Haus- und Fachärzte, Apotheken), Banken, Post und einer Sparkasse. Familien profitieren von mehreren Kitas sowie Schulen und Gymnasien in der näheren Umgebung. Besonders attraktiv ist die zentrale Lage für Pendler, die Wert auf kurze Wege nach Berlin, Potsdam oder zum Flughafen legen, aber zugleich in ruhiger, grüner Umgebung leben möchten.

AKTIVITÄTEN
Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab. Stahnsdorf punktet mit einer hohen Lebensqualität durch seine naturnahe Lage. Umgeben von Wäldern wie dem Stahnsdorfer Wald lädt die Region zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der Teltowkanal bietet eine idyllische Kulisse für Wassersport und Uferspaziergänge. Sportvereine mit vielfältigen Angeboten – von Fußball bis Tennis – sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz machen den Ort attraktiv für Aktivurlauber, Jogger und Nordic Walker. Für Kinder stehen zahlreiche Spielplätze zur Verfügung, die zu einem entspannten Aufenthalt im Freien einladen.

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25096035b - 14532 Stahnsdorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com