

Stahnsdorf

# Exklusives Eigenheim mit moderner Ausstattung

???????? ??: 25096047

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 780.000 EUR • ??: ca. 153,31 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 754 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ??? ??????

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| ??????? ????????? | 25096047                  |
| ??????????        | ca. 153,31 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????      | ????????????? ?????       |
| ????????          | 5                         |
| ????? ??????????? | 1996                      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 780.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ???????????                                                                           |
|                      | ??????????????                                                                        |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2020                                                                                  |
| ????????             | ??????                                                                                |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ?????                |                                                                                       |
| ??????               | WC ????????????,<br>?????                                                             |

??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 83.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.07.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996          |

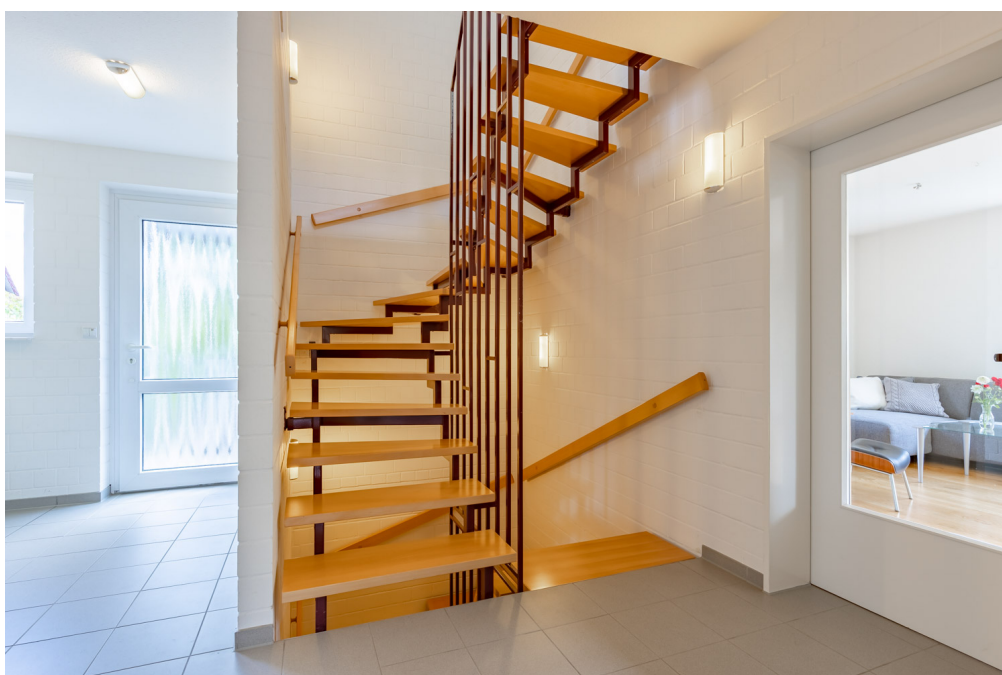
??????? ???????? : 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1996, in einer attraktiven Lage. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 153,31 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 754 m<sup>2</sup>, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt fünf Zimmer, die sich ideal für eine Familie oder Personen mit Platzbedarf eignen. Der Wohnbereich besticht durch hochwertiges Parkett, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur Terrasse, die mit einer Pergola ausgestattet ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Fenster der Aufenthaltsräume sind mit Raffstores der Firma Warema ausgerüstet und bieten einen effektiven Sonnen- und Blendschutz. Darüber hinaus verfügen insgesamt 9 Aufenthalts- und Kellerräume über professionelle Insektenschutzrahmen.

Die moderne Küche wurde im Jahr 2020 umfassend umgebaut und verfügt über neuwertige elektrische Einbaugeräte, die alle Ansprüche an eine zeitgemäße Ausstattung erfüllen.

Die zentrale Heizungsanlage (Fa. Weishaupt), erneuert im März 2020, sorgt für eine komfortable Beheizung des gesamten Hauses. Unterstützt wird die Wasserversorgung durch eine moderne Anlage zur Wasserenthärtung der Marke Grünbeck, die im Jahr 2025 erneuert wurde.

Zu den weiteren Ausstattungen des Hauses gehören ein geräumiger Carport mit Fahrradraum, ein Keller sowie Sichtmauerwerk in Diele und Treppenhaus, das dem Interieur einen besonderen Charakter verleiht. Im Obergeschoss wurden im Februar 2018 die VSG-Verglasungen ausgetauscht, was sowohl ästhetisch als auch energetisch vorteilhaft ist. Die letzte umfassende Modernisierung fand im Jahr 2020 statt, wobei neben der Heizungsanlage auch ein Kellerraum mit hochwertigem Parkett aufgewertet wurde.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus gepflegtem Zustand, aktueller technischer Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist sofort bezugsbereit und eignet sich hervorragend für Käufer, die Wert auf ein solides und funktionales Wohnumfeld legen. Für eine Besichtigung und weitere Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

??????????????? ??? ?????????

- Parkett im Wohnbereich
- Neue Heizungsanlage ( Fa. Weishaupt )
- Neue Weichwasseranlage (Fa. Grünbeck, Wasserenthärtung)
- Raffstores der Firma Warema Sonnen- und Blendschutz
- Professionelle Insektenschutzgitter an je einem Fenster der Aufenthalts- und Kellerräume
- Terrasse mit Pergola
- Carport mit Fahrradraum
- Keller
- Sichtmauerwerk in Diele und Treppenhaus
- Neuwertige Küche
- Schnelles Internet über Glasfaser-Anschluss

??????? ???????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

??? ??? ??? ???????????

#### 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 und über die neue 4spurige L40 nach Potsdam oder zum BER. Verschiedene Buslinien binden den Ort an den Potsdamer Hauptbahnhof sowie an die S-Bahnhöfe Berlin-Zehlendorf, Berlin-Wannsee und Teltow 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 Stahnsdorf und 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.

??????? ?????????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 83.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25096047 - 14532 Stahnsdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)