

Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

# Energiesparendes Einfamilienhaus (A+) in ruhiger Lage mit Landschaftsblick

Objektnummer: 25096061b



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 517 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

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

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25096061b                |
| Wohnfläche   | ca. 118,3 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2010                     |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 595.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergieverbrauch         | 28.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.09.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage auf einem ca. 517 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zweiter Reihe und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Zustand und hoher Energieeffizienz. Mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Raum für Ihre Wohnbedürfnisse.

Das im Jahr 2010 in Massivbauweise mit Ytong-Porenbetonsteinen errichtete Haus erfüllt die Kriterien der Energieeffizienzklasse A+. Eine Luft-Wärmepumpe und eine komfortable Fußbodenheizung unterstreichen das konsequente, energiebewusste Wohnkonzept. Fenster mit Rollläden – im Erdgeschoss elektrisch bedienbar und mit Hochschiebesicherung versehen – erhöhen Komfort und Sicherheit.

Der barrierearme Eingangsbereich führt direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, dessen große Fensterfronten zur Südseite für einen herrlichen Blick sorgen. Die angrenzende Küche punktet mit moderner Ausstattung und ist somit ideal für gemeinsames Kochen sowie entspannte Momente mit Freunden und Familie. Die drei Zimmer im Obergeschoss lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Auf dieser Etage befinden sich zudem das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie der Zugang zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonderes Augenmerk verdient der großzügige Garten mit Landschaftsblick, der sich dank Südausrichtung hervorragend zum Verweilen im Freien anbietet. Auf der angrenzenden Terrasse mit flexibler faltstoffüberdachung lassen sich sowohl sonnige als auch schattige, geschützte Momente genießen.

Ein Doppelcarport mit angeschlossenem Schuppen bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Ein zusätzlicher Stellplatz, der auch für Wohnwagen geeignet ist, sowie ein elektrisches Einfahrtstor ergänzen das Angebot.

Diese Immobilie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und ein naturnahes Wohngefühl. Die ruhige Lage in zweiter Reihe gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Ausstattung und Details

Town & Country Massivhaus mit Ytong-Porenbetonsteinen, Energieeffizienzklasse A+ und Tegalit-Dachsteine

### INNEN

- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Fenster mit Knopfsperrgriffen (Erdgeschoss)
- Rollläden, elektrisch mit Hochschiebesicherung (Erdgeschoss)
- Sicherheitshaustür mit 5-fach-Verriegelung
- zeitlose Nolte-Einbauküche
- Spitzboden

### AUSSEN

- Doppelcarport mit Schuppen und Stellplatz (Wohnwagentauglich)
- Garten in Südausrichtung mit Landschaftsblick
- Terrasse mit faltstoffüberdachung
- Stromanschluss für Pool
- Großer Tank für Regenwasser
- elektrisches Einfahrtstor
- Glasfaser an der Straße

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Güterfelde liegt südwestlich von Potsdam und gehört zur Stadt Stahnsdorf an den Ufern des Teltowkanals, eingebettet in eine ruhige, ländliche Umgebung mit grünen Feldern, Waldstreifen und flachen Hügeln. Die Ortsteile bieten eine idyllische Mischung aus dörflichem Charakter und moderner Infrastruktur, geprägt von ruhigen Wohnlagen, historischer Bausubstanz und gepflegten ländlichen Wegen.

### VERKEHR

Güterfelde profitiert von einer guten Anbindung: nahegelegene Bundes- und Landesstraßen erleichtern Pendeln nach Potsdam, Brandenburg/Havel und Berlin. Busverbindungen ins Umland sowie zu den S- und Regionalbahn-Haltestellen ermöglichen zügige Verbindungen in die Hauptstadtregion. Radwege und Fußwege laden zu entspannten Strecken durch Felder und Wälder ein.

### INFRASTRUKTUR

Die Grundversorgung ist gut organisiert: Mehrzweckläden, Backwaren, Apotheke und kleine Dienstleister sind vor Ort erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in erreichbarer Distanz in benachbarten Ortsteilen von Stahnsdorf. Größere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet Potsdam in wenigen Minuten. Diverse Vereine, Sportstätten und Kulturangebote ergänzen das dörfliche Lebensgefühl.

### AKTIVITÄTEN

Der Güterfelder Haussee bietet eine idyllische Badestelle, die als Geheimtipp für die Naherholung gilt. Der See ist Ausgangspunkt für Wanderungen in der Parforceheide, oft verbunden mit Besuchen des historischen Schlosses Gütergotz. Ein beliebter Rundweg führt um den See und vorbei am Schloss. Spaziergänge und Radtouren durch Felder, Wälder und entlang des Teltowkanals, mit Picknickplätzen und malerischen Aussichtspunkten. Die Region ist auch bei Joggern und Nordic Walkern beliebt, da die leicht hügelige Landschaft abwechslungsreiche Routen bietet. Kultur und Gemeinschaft zeigen sich in lokalen Festen, aktiven Dorfgemeinschaften und historischen Stätten sowie regelmäßigen Veranstaltungen in Stahnsdorf und Umgebung. Potsdam mit seinen schönen Schloss- und Parkanlagen sowie die Brandenburger Seenlandschaften laden zu Tagesausflügen ein. Die Gemeinde verfügt über familienfreundliche Netzwerke, Vereine, Spielplätze und Bildungseinrichtungen in der Nähe.

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 28.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## 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](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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