

Stahnsdorf

# Charaktervolles Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Baugrund

Objektnummer: 26096009



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

**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.033 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf**

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

Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096009	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180,88 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1927	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	183.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2029	Energieeffizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Verbrauch:

01.08.2022 - 31.07.2023
→ 17.571 kWh
01.08.2023 - 31.12.2023
→ 7.034 kWh
01.01.2024 - 18.01.2025
→ 16.204 kWh
19.01.2025 - 18.01.2026
→ 18.474 kWh

**Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle Wohnhaus aus dem Jahr 1927 befindet sich in ruhiger, gewachsener Lage von Stahnsdorf auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von 2.033 m<sup>2</sup>, das sich auf drei Flurstücke verteilt. Die beiden weiteren Flurstücke sind als Bauland ausgewiesen. Bebaubarkeit gemäß § 34.

Das Wohngebäude liegt straßenseitig auf dem Grundstück und eröffnet dahinter einen weitläufigen Gartenbereich, der viel Ruhe und Privatsphäre bietet – ein seltenes Raumgefühl in unmittelbarer Nähe zu Berlin und Potsdam.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Architektur des Hauses spiegelt den Charakter seiner Bauzeit wider und verbindet gewachsene Substanz mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die großzügig geschnittenen Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen schöne Ausblicke in den Garten.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über einen wohnlich ausgebauten Dachboden mit zwei zusätzlichen Zimmern, der weitere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen, die Grundrisse neu gestaltet und der Wohnkomfort weiter optimiert. Es gab eine Erneuerung der Fenster, eine Fassadendämmung und Sockelisolierung, umfassende Arbeiten an Wasser- und Abwasserleitungen, ein modernisiertes Elektroinstallationssystem sowie ein vollständig überarbeitetes, isoliertes Dach.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück, auf dem sich hinter dem Haus eine grüne, parkähnliche Gartenlandschaft erstreckt. Hier eröffnet sich viel Platz für Gartenleben, Spielbereiche, kreative Nutzungsideen oder einfach für Ruhe

und Rückzug im Grünen.

Das Angebot wird durch zwei Garagen, zwei Außenstellplätze sowie zwei separate Werkstätten abgerundet, die zusätzlichen Raum für Hobby, Handwerk oder Lager bieten.

Stahnsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südwestlichen Berliner Umland. Die Nähe zu Berlin-Zehlendorf und Potsdam, eine gute Infrastruktur sowie die umliegenden Wälder und Seen verbinden naturnahes Wohnen mit der schnellen Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Die Immobilie wird mieterfrei übergeben und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine unmittelbare Eigennutzung.

Ob als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt – hier verbinden sich großzügige Wohnmöglichkeiten mit einem parkähnlichen Grundstück und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie, weitere Informationen wünschen, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und der besonderen Atmosphäre dieses Hauses zu überzeugen.

**Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf**

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit zwei wirtschaftlich getrennten Wohneinheiten
- Wohnungen können durch das Entfernen von nur einer Wand zusammengelegt werden
- charmante Architektur von 1927
- großes Grundstück bestehend aus drei Flurstücken 763 m<sup>2</sup>, 408 m<sup>2</sup>, 313 m<sup>2</sup> (Bauland, § 34, Bauvoranfrage notwendig)
- 2003: neue Fenster, Dämmung der Fassade, Sockelsanierung, Wasser, Abwasser, Dach mit Isolierung und Neugestaltung der Grundrisse
- 2003: zwei neue Gasheizungen (je Wohneinheit eine Gasheizung)
- 2020: Installation eines Tiefbrunnens für Versorgung mit Gartenwasser
- 2020: erweiterte Isolierung des Spitzbodens und wohnlich ausgebaut (zwei Zimmer und Flur)
- 2024: neue Gegensprechanlage in beiden Wohneinheiten
- 2025: Glasfaseranschluß für beide Wohneinheiten
- voll unterkellert
- Netzwerkkabelung in allen Wohnräumen
- Solarbetrieben Jalousien
- zwei Einbauküchen
- zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
- zwei Werkstätten

**Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Der lebenswerte Wohnort Stahnsdorf mit seinen vier Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf gehört zu den Wohnlagen im südlichen Umland, welche in den letzten Jahren stark in der Nachfrage gestiegen sind. Die direkten Nachbarn sind die Gemeinde Kleinmachnow und die Stadt Teltow.

### VERKEHR

Von Stahnsdorf (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 20 Minuten, dort befindet sich der nächste große Fernbahnhof. Der Ort hat einen eigenen Autobahnanschluss an die A 115, über diese gelangt man in wenigen Minuten in die Berliner City West bzw. auf den südlichen Berliner Ring. Innerhalb von Stahnsdorf bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin-Wannsee.

### INFRASTRUKTUR

Der Ort besitzt eine modern ausgebaute Infrastruktur. Die Einkaufsmöglichkeiten decken mehr als den täglichen Bedarf und für das leibliche Wohl sorgen Restaurants mit internationaler Küche. Es finden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, Post und Sparkasse in der Gemeinde. Betreuung und Bildung sind durch mehrere Kindergärten, von denen einer direkt zu Fuß zu erreichen ist, sowie durch Schulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe gut abgedeckt. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht viele Menschen an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind.

### AKTIVITÄTEN

Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab.

Ein Highlight von Stahnsdorf ist seine wunderschöne, naturnahe Umgebung. Die zahlreichen Waldgebiete rund um den Ort, wie der Stahnsdorfer Wald, laden zu ausgedehnten Wanderungen, Spaziergängen und Radtouren ein. Für Sportbegeisterte bietet Stahnsdorf ebenfalls einige Möglichkeiten. Die Gemeinde verfügt über Sportvereine, die in verschiedenen Disziplinen aktiv sind – von Fußball bis hin zu Tennis und weiteren Sportarten. Für Kinder gibt es zahlreiche Spielplätze, die zu einem entspannten Aufenthalt im Freien einladen.

**Objektnummer: 26096009 - 14532 Stahnsdorf**

## Weitere Informationen

**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: 26096009 - 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](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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