

Stahnsdorf

Charming detached house in a quiet location on a large plot with individual development options.

Property ID: 25096059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78,18 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 993 m²

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

At a glance

Property ID	25096059
Living Space	ca. 78,18 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1939
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	569.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	431.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



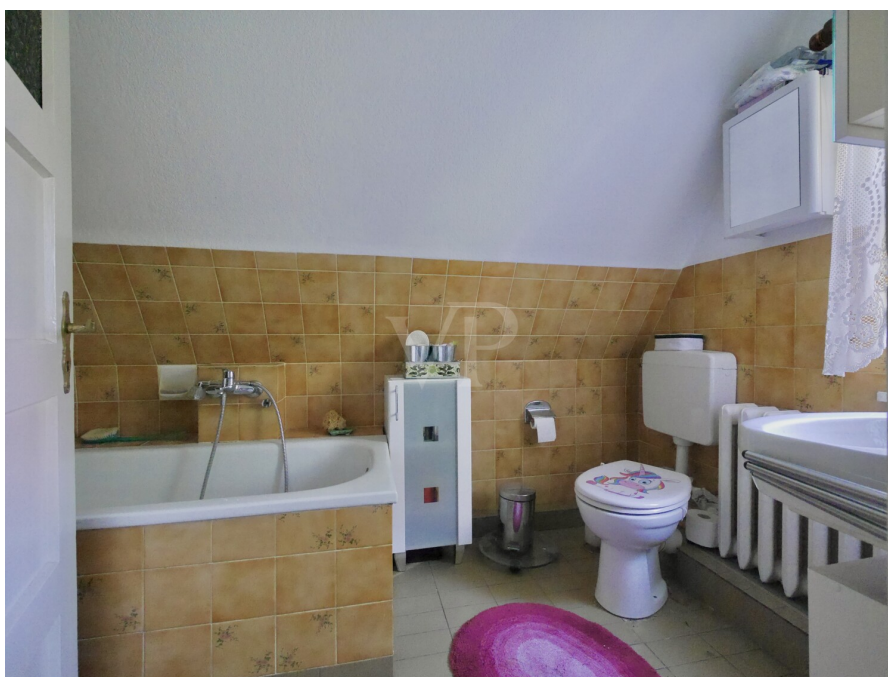
Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property

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



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

The property



Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

A first impression

Welcome to this charming detached house, built in 1939, situated on a generous 993 m² plot. The property offers approximately 78 m² of living space with a functional layout comprising three rooms, a kitchen, a bathroom, and a guest toilet. The house also features a partial basement, providing additional storage space. Over the years, several modernizations have been carried out: in 2003, most of the windows were replaced with exterior roller shutters for added comfort. A new heating system was also installed in 1994. However, it should be noted that the property requires comprehensive repair, modernization, and renovation in several areas to fully meet modern living standards. The approximately 20-meter-wide plot boasts a beautifully landscaped garden, offering a variety of possibilities. Two terraces – one directly off the living area and another in the garden – invite you to relax and enjoy the outdoors. Two garages are also available. Two separate outbuildings expand the available space and are ideal for hobbies, a workshop, or additional storage. According to Section 34 of the German Federal Building Code (BauGB), development on this property is subject to the regulations governing the surrounding buildings. Therefore, any specific construction plans should always be discussed with the relevant building authority in advance. This house is particularly suitable for those who appreciate the charm of an older building, are looking for a well-maintained property in an attractive location, and are prepared to invest in modernization and restoration. We would be pleased to arrange a personal viewing so that you can see for yourself the many possibilities this property offers.

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Details of amenities

- Bebauung nach § 34 BauGB - Umgebungsbebauung
 - Grundstücksbreite ca. 20 m
- (Eine verbindliche Feststellung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Einzelnen ist nur über eine Anfrage bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu treffen)
- Teilunterkellert
 - zwei Garagen plus Stellplätze
 - zwei Nebengebäude (Schuppen) je ca. 34 m²
 - zwei Außenterrassen (Wohnbereich und Garten)
 - schöner, eingewachsener Garten
 - komplett eingefriedet
 - Heizungsanlage von 1994
 - Fenster teilweise 2003 erneuert
 - Außenrollläden (bis auf die kleinen Fenster)

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

All about the location

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.

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 431.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com