

Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

# Energy-efficient detached house (A+) in a quiet location with countryside views

*Property ID: 25096061b*



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 517 m<sup>2</sup>

Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

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

**Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## At a glance

Property ID	25096061b	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 118,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2010		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.09.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



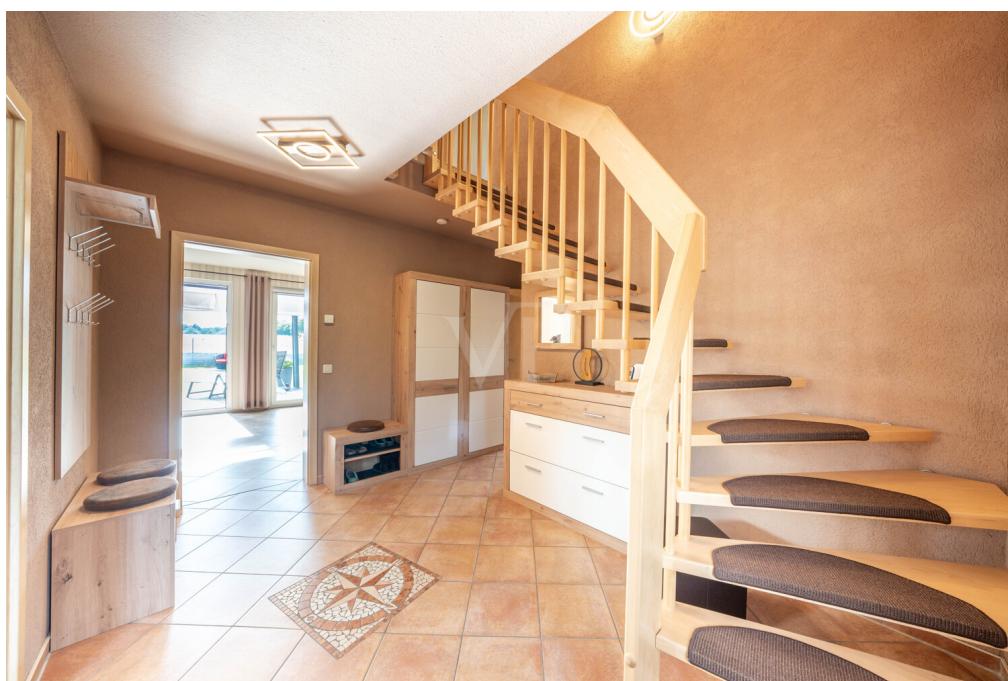
Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## The property



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)

**Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## A first impression

This modern detached house is situated in a quiet location on a roughly 517 m<sup>2</sup> plot in the second row of houses and impresses with its successful combination of contemporary features and high energy efficiency. With a living area of approximately 118 m<sup>2</sup>, it offers ample space for your needs. Built in 2010 using solid construction with Ytong aerated concrete blocks, the house meets the criteria of energy efficiency class A+. An air-source heat pump and comfortable underfloor heating underscore the consistently energy-conscious living concept. Windows with roller shutters – electrically operated and equipped with anti-lift devices on the ground floor – enhance comfort and security. The accessible entrance leads directly into the open, light-filled living area, whose large south-facing windows provide a magnificent view. The adjacent kitchen boasts modern appliances and is therefore ideal for cooking together and relaxing moments with friends and family. The three rooms on the upper floor can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. This floor also features a spacious, naturally lit bathroom with a shower and bathtub, as well as access to the attic, which offers additional storage space. The generous garden with its scenic views deserves special mention; its south-facing orientation makes it ideal for relaxing outdoors. The adjacent terrace, with its flexible retractable roof, allows you to enjoy both sunny and shaded, sheltered moments. A double carport with an attached shed provides space for two vehicles. An additional parking space, suitable for a caravan, and an electric gate complete the offering. This property combines contemporary living comfort, sustainable construction, and a connection to nature. Its quiet, second-row location ensures a high degree of privacy. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this home firsthand.

Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Details of amenities

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

**Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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