

Stahnsdorf

Encantadora casa unifamiliar en una zona tranquila  
en una gran parcela con opciones de desarrollo  
individuales.

*Número de propiedad: 25096059*



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

**PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25096059
Superficie habitable	ca. 78,18 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1939
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	431.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1939

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



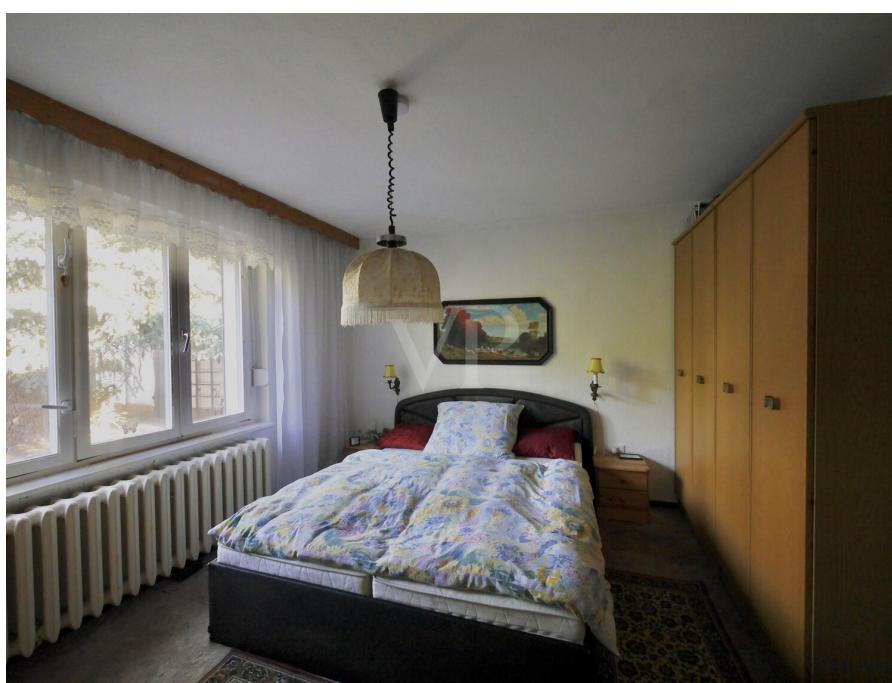
Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



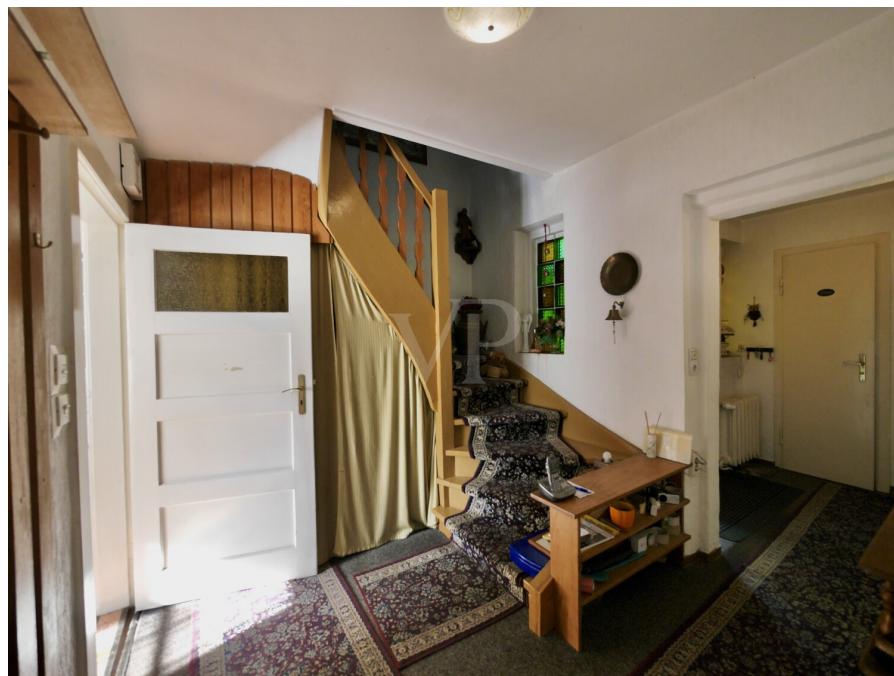
Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



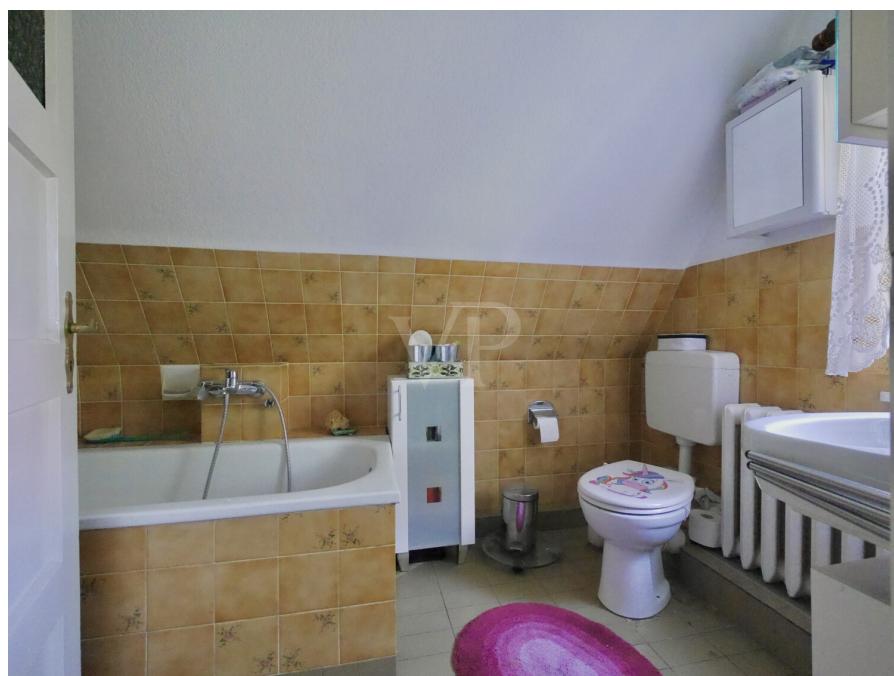
Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Una primera impresión

Bienvenido a esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1939, situada en una amplia parcela de 993 m<sup>2</sup>. La propiedad ofrece aproximadamente 78 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución funcional que consta de tres habitaciones, cocina, baño y aseo. La casa también cuenta con un sótano parcial que proporciona espacio de almacenamiento adicional. A lo largo de los años, se han realizado varias modernizaciones: en 2003, la mayoría de las ventanas se sustituyeron por persianas exteriores para mayor comodidad. También se instaló un nuevo sistema de calefacción en 1994. Sin embargo, cabe destacar que la propiedad requiere una reforma integral en varias áreas para cumplir plenamente con los estándares de vida modernos. La parcela de aproximadamente 20 metros de ancho cuenta con un hermoso jardín paisajístico que ofrece diversas posibilidades. Dos terrazas, una junto a la sala de estar y otra en el jardín, invitan a relajarse y disfrutar del aire libre. También hay dos garajes disponibles. Dos dependencias independientes amplían el espacio disponible y son ideales para aficiones, un taller o almacenamiento adicional. Según el artículo 34 del Código Federal de Edificación de Alemania (BauGB), el desarrollo de esta propiedad está sujeto a las normas que rigen las edificaciones circundantes. Por lo tanto, cualquier plan de construcción específico debe consultarse previamente con la autoridad competente. Esta casa es ideal para quienes aprecian el encanto de un edificio antiguo, buscan una propiedad bien cuidada en una ubicación atractiva y están dispuestos a invertir en modernización y restauración. Estaremos encantados de concertar una visita personal para que pueda comprobar por sí mismo las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Detalles de los servicios

- 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 m<sup>2</sup>

- zwei Außenterrassen (Wohnbereich und Garten)

- schöner, eingewachsener Garten

- komplett eingefriedet

- Heizungsanlage von 1994

- Fenster teilweise 2003 erneuert

- Außenrollläden (bis auf die kleinen Fenster)

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Todo sobre la ubicación

### 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 ausgebauten 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 ausgebauten 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.

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 431.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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