

Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Casa unifamiliar de bajo consumo energético (A+) en una zona tranquila con vistas al campo.

Número de propiedad: 25096061b



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

- 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: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## De un vistazo

Número de propiedad	25096061b
Superficie habitable	ca. 118,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	28.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.09.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad





Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad





Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad





Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Una primera impresión

Esta moderna casa unifamiliar se encuentra en una tranquila zona residencial, en una parcela de aproximadamente 517 m<sup>2</sup>, en la segunda hilera de casas, y destaca por su acertada combinación de características contemporáneas y alta eficiencia energética. Con una superficie habitable de aproximadamente 118 m<sup>2</sup>, ofrece un amplio espacio para satisfacer sus necesidades. Construida en 2010 con una sólida construcción de bloques de hormigón celular Ytong, la casa cumple con los criterios de eficiencia energética A+. Una bomba de calor aerotérmica y una confortable calefacción por suelo radiante realzan el concepto de vivienda de bajo consumo energético. Las ventanas con persianas enrollables, de accionamiento eléctrico y con sistema antielevación en la planta baja, aumentan la comodidad y la seguridad. La entrada accesible conduce directamente a la luminosa sala de estar, cuyos amplios ventanales orientados al sur ofrecen una magnífica vista. La cocina contigua cuenta con electrodomésticos modernos, ideal para cocinar juntos y disfrutar de momentos de relax con amigos y familiares. Las tres habitaciones de la planta superior se pueden utilizar como dormitorios, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Esta planta también cuenta con un amplio baño con luz natural, ducha y bañera, así como acceso al ático, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. El amplio jardín con vistas panorámicas merece una mención especial; su orientación sur lo hace ideal para relajarse al aire libre. La terraza adyacente, con su techo retráctil flexible, permite disfrutar de momentos de sol y sombra, protegidos. Una cochera doble con cobertizo anexo ofrece espacio para dos vehículos. Una plaza de aparcamiento adicional, ideal para una caravana, y un portón eléctrico completan la oferta. Esta propiedad combina la comodidad de una vida contemporánea, la construcción sostenible y la conexión con la naturaleza. Su tranquila ubicación en segunda fila garantiza un alto grado de privacidad. Le invitamos a concertar una visita para que descubra las ventajas de esta casa de primera mano.



Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Todo sobre la ubicación

### 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 Joggen 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.

**Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)