

Stahnsdorf

## Encantador terreno en una zona tranquila con opciones de desarrollo individual.

Número de propiedad: 25096059GS



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

PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

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

Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25096059GS	Precio de compra	569.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

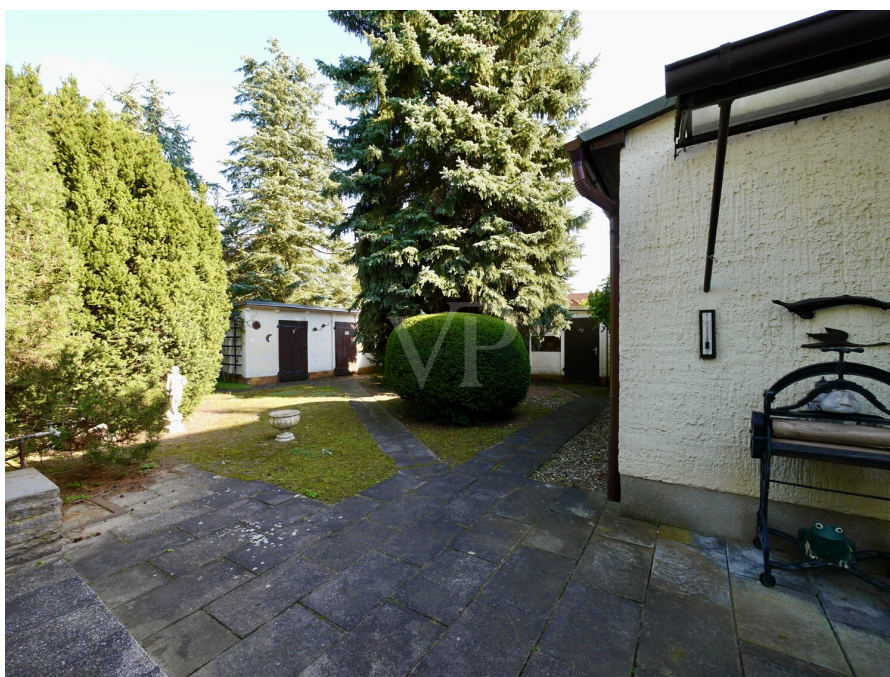
## La propiedad





Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## 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: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## Una primera impresión

Se vende un amplio terreno de aproximadamente 993 m<sup>2</sup> en una codiciada zona residencial, con diversas posibilidades de desarrollo. Según el artículo 34 del Código Federal de Edificación (BauGB), el terreno es edificable según el desarrollo del entorno, lo que permite a los nuevos propietarios adaptarse con flexibilidad a las estructuras existentes. La aprobación final del permiso de construcción debe obtenerse mediante una consulta preliminar con la autoridad competente. Con una anchura de parcela de aproximadamente 20 metros, promotores y propietarios pueden crear una base sólida para diversos proyectos residenciales. Actualmente, la propiedad está ocupada por una casa unifamiliar de sólida construcción que data de 1939. La casa cuenta con un sótano parcial y se complementa con dos dependencias independientes y dos garajes. La propiedad existente se encuentra en condiciones adecuadas para su antigüedad y ofrece la posibilidad de modernización o, de acuerdo con la normativa aplicable, la construcción de una nueva edificación contemporánea. Cabe destacar que la propiedad cuenta con todos los servicios, incluyendo la conexión a los servicios públicos como agua, alcantarillado, electricidad y gas. La ubicación ofrece un entorno agradable con vecinos bien cuidados, buenas conexiones de transporte y tiendas, escuelas y servicios para las necesidades diarias en las inmediaciones. Es ideal para familias, parejas o personas que valoran una infraestructura completa. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita.



Número de propiedad: 25096059GS - 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)

- voll erschlossen

### AKTUELLE BEBAUUNG:

- massiv gebautes Einfamilienhaus

- Teilunterkellert

- zwei Garagen

- zwei Nebengebäude (Schuppen) je ca. 34 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25096059GS - 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 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.



Número de propiedad: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## Otros datos

**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: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## 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)