

Stahnsdorf

Charmante maison individuelle située au calme sur  
un grand terrain offrant des possibilités  
d'aménagement personnalisées.

CODE DU BIEN: 25096059



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

PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 993 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25096059                      |
| Surface habitable      | ca. 78,18 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1939                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 569.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2003                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 431.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1939                      |

CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



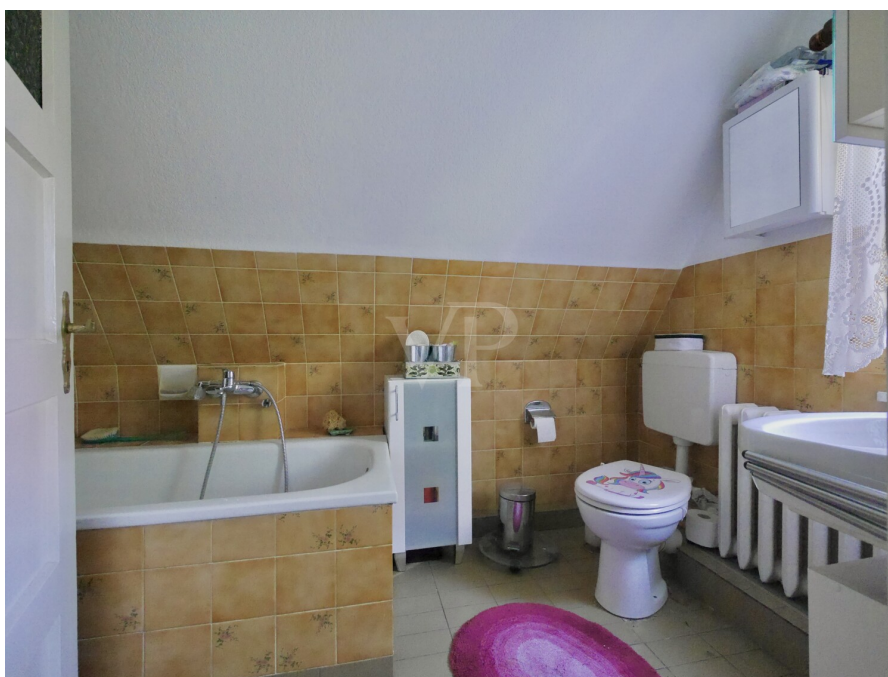
CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante maison individuelle, construite en 1939, située sur un terrain généreux de 993 m<sup>2</sup>. La propriété offre environ 78 m<sup>2</sup> de surface habitable avec une distribution fonctionnelle comprenant trois pièces, une cuisine, une salle de bains et des toilettes invités. La maison dispose également d'un sous-sol partiel, offrant un espace de rangement supplémentaire. Au fil des ans, plusieurs modernisations ont été réalisées : en 2003, la plupart des fenêtres ont été remplacées par des volets roulants extérieurs pour un confort accru. Un nouveau système de chauffage a également été installé en 1994. Cependant, il convient de noter que la propriété nécessite d'importants travaux de réparation, de modernisation et de rénovation dans plusieurs domaines afin de répondre pleinement aux normes de vie actuelles. Le terrain d'environ 20 mètres de large bénéficie d'un jardin paysager offrant de nombreuses possibilités. Deux terrasses – l'une attenante à la pièce de vie et l'autre donnant sur le jardin – invitent à la détente et aux plaisirs du plein air. Deux garages sont également disponibles. Deux dépendances indépendantes agrandissent l'espace disponible et sont idéales pour des loisirs, un atelier ou du rangement supplémentaire. Conformément à l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB), tout aménagement sur cette propriété est soumis aux règles d'urbanisme applicables aux bâtiments environnants. Par conséquent, tout projet de construction doit impérativement être discuté au préalable avec les autorités compétentes. Cette maison conviendra particulièrement aux personnes appréciant le charme des bâtiments anciens, recherchant une propriété bien entretenue dans un emplacement privilégié et prêtes à investir dans sa modernisation et sa restauration. Nous serions ravis d'organiser une visite privée afin que vous puissiez constater par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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