

Stahnsdorf

## Charmant terrain dans un endroit calme offrant des possibilités de développement personnalisées

CODE DU BIEN: 25096059GS



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

PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 993 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

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

CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## En un coup d'œil

|              |            |                              |                                                                           |
|--------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25096059GS | Prix d'achat                 | 569.000 EUR                                                               |
|              |            | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |            | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |



CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25096059GS - 14532 Stahnsdorf**

## Une première impression

À vendre : un terrain spacieux d'environ 993 m<sup>2</sup> situé dans un quartier résidentiel prisé, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Conformément à l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB), le terrain est constructible et s'intègre harmonieusement au bâti environnant, permettant ainsi aux futurs propriétaires de s'adapter aux constructions existantes. L'obtention du permis de construire définitif est toutefois soumise à une demande de permis de construire préalable auprès des autorités compétentes. D'une largeur d'environ 20 mètres, le terrain offre aux promoteurs et aux propriétaires la possibilité d'établir des fondations solides pour divers projets résidentiels. Actuellement, une maison individuelle de construction robuste, datant de 1939, occupe le terrain. La maison dispose d'un sous-sol partiel et est complétée par deux dépendances et deux garages. La propriété existante est en bon état compte tenu de son âge et offre la possibilité d'une modernisation ou, dans le respect des réglementations en vigueur, de la construction d'un bâtiment neuf et contemporain. Il est à noter que le terrain est entièrement viabilisé, garantissant le raccordement aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz. Ce quartier offre un cadre de vie agréable, avec un voisinage respectueux, d'excellentes liaisons de transport et la proximité immédiate de commerces, d'écoles et de services essentiels. Il est idéal pour les familles, les couples ou les personnes seules qui apprécient une infrastructure complète. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.



CODE DU BIEN: 25096059GS - 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)

- voll erschlossen

### AKTUELLE BEBAUUNG:

- massiv gebautes Einfamilienhaus
- Teilunterkellert
- zwei Garagen
- zwei Nebengebäude (Schuppen) je ca. 34 m<sup>2</sup>

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

## Plus d'informations

**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: 25096059GS - 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)