

Stahnsdorf

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage auf großem Grundstück mit individuellen Entwicklungsoptionen

???????? ??: 25096059



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

???? ??: 569.000 EUR • ??: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • ??: 3 • ??: 993 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ??? ??????

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????  | 25096059                 |
| ???????????         | ca. 78,18 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ????????????? ?????      |
| ?????????           | 3                        |
| ????????????? ???   | 2                        |
| ???????????         |                          |
| ???????????         | 1                        |
| ????? ????????????? | 1939                     |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????         |
|                     | ????? ?????????????,     |
|                     | 2 x ????????             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 569.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2003                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????                                                |

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

????????????? ??????????

?????????  
?????????

????????? ??????????

????????????????  
???????????

BEDARF

????? ????????????

??????

??????? ???????  
???????????

431.50 kWh/m<sup>2</sup>a

?????????????  
?????????????????  
???????? ???

10.10.2035

??????????  
?????????????  
???????????

H

????? ????????????

??????

????? ?????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
?????????????????

1939

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



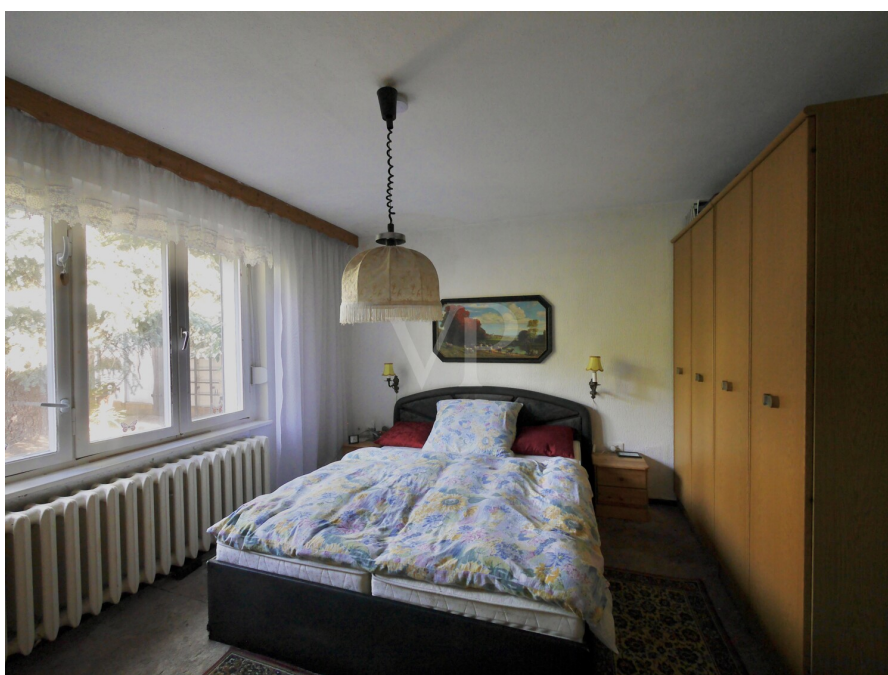
??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

?? ????????

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)

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu diesem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939, das sich auf einem großzügigen Grundstück von 993 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von etwa 78 m<sup>2</sup> eine funktionale Raumaufteilung mit drei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer sowie einem Gäste-WC. Zudem ist das Haus teilunterkellert und verfügt somit über zusätzlichen Stauraum.

Im Laufe der Jahre wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: So wurden im Jahr 2003 die meisten Fenster erneuert, die mit außenliegenden Vorbaurollläden ausgestattet sind und somit zusätzlichen Komfort bieten. 1994 wurde außerdem eine neue Heizungsanlage installiert. Dennoch ist festzuhalten, dass die Immobilie in mehreren Bereichen einer umfassenden Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bedarf, um den heutigen Wohnansprüchen vollständig zu entsprechen.

Das etwa 20 Meter breite Grundstück überzeugt mit einem wunderschön eingewachsenen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zwei Terrassen – eine direkt am Wohnbereich und eine weitere im Garten – laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung. Zwei separate Nebengebäude erweitern das Platzangebot und eignen sich ideal für Hobby, Werkstatt oder weiteren Stauraum.

Die Bebauung des Grundstücks richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Konkrete Bauvorhaben sollten daher stets im Vorfeld mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Dieses Haus eignet sich besonders für Interessenten, die den Charme eines älteren Gebäudes zu schätzen wissen, ein gepflegtes Grundstück in attraktiver Lage suchen und bereit sind, in die Modernisierung und Wiederherstellung des Hauses zu investieren.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, damit Sie sich vor Ort ein eigenes Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie machen können.

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

??????????????? ??? ?????????

- 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)

??????? ???????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

??? ??? ??? ???????????

#### 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.

??????? ?????????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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