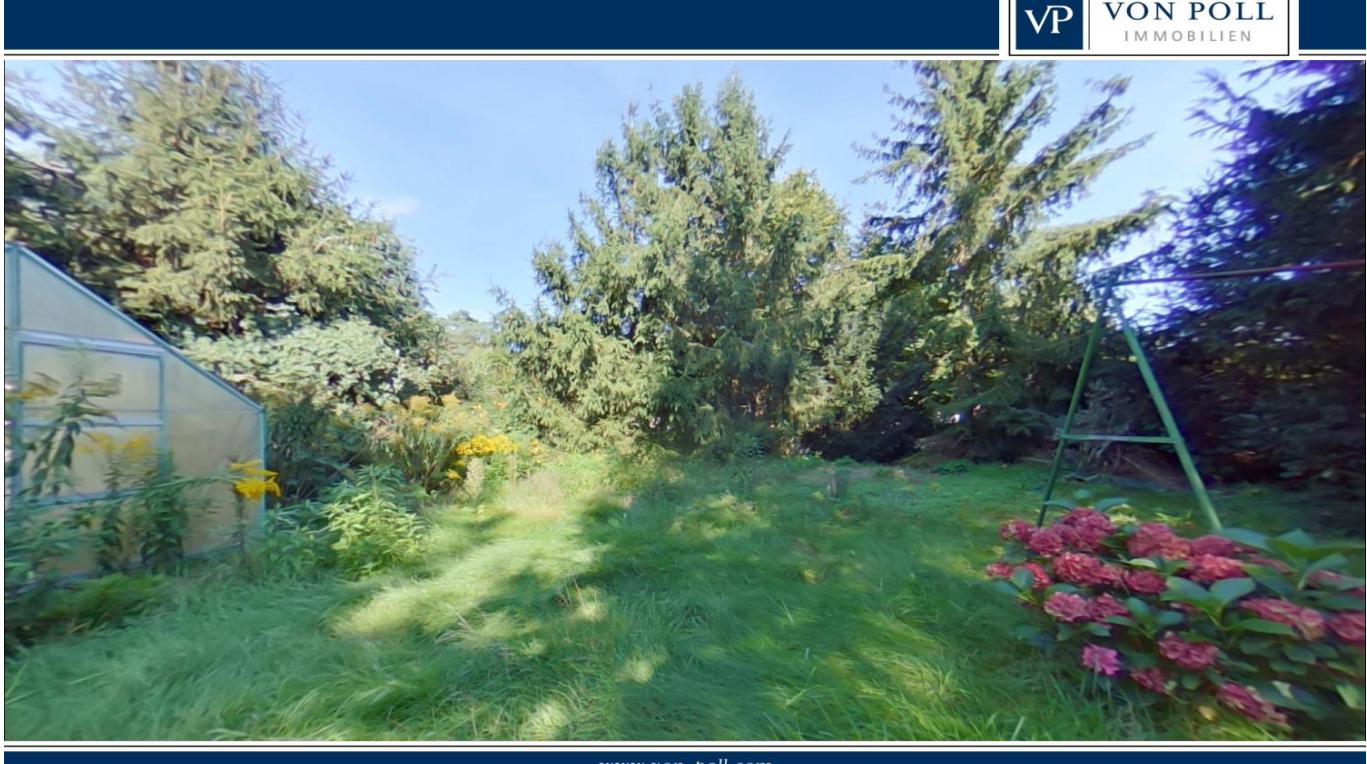


Stahnsdorf

## Charmantes Grundstück in ruhiger Lage mit individuellen Entwicklungsoptionen

???????? ?????: 25096059GS



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

???? ?????: 569.000 EUR • ?????: 993 m<sup>2</sup>

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

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??? ?????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ?????????????? ??????????????

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

?? ??? ????

????????? ??????????	25096059GS	
????? ??????		569.000 EUR
?????		???????????
???????????????		
???????????		Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit ca. 993 m<sup>2</sup> in begehrter Wohnlage, das vielfältige Bebauungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück ist gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung bebaubar, sodass sich neue Eigentümer flexibel an die bestehenden Strukturen anpassen können. Die endgültige baurechtliche Zulässigkeit ist über eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde zu klären. Mit einer Grundstücksbreite von rund 20 m schaffen sich Bauträger und Eigentümer eine solide Grundlage für verschiedene Wohnvorhaben.

Derzeit ist das Grundstück mit einem massiv errichteten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 bebaut. Das Haus ist teilunterkellert und wird ergänzt durch zwei separate Nebengebäude sowie zwei Garagen. Das Bestandsobjekt befindet sich in altersgemäßem Zustand und bietet die Möglichkeit einer Modernisierung oder, unter Berücksichtigung der geltenden Regelungen, den Neubau eines zeitgemäßen Wohnkonzepts.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Grundstück voll erschlossen ist, was den Anschluss an die öffentliche Versorgung wie Wasser, Abwasser, Strom und Gas sicherstellt.

Die Lage überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld mit gepflegter Nachbarschaft, einer guten Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistern des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Ideal geeignet für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine ausgewogene Infrastruktur legen.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

????????? ?????????: 25096059GS - 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)

- voll erschlossen

### AKTUELLE BEBAUUNG:

- massiv gebautes Einfamilienhaus

- Teilunterkellert

- zwei Garagen

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

????????? ?????????: 25096059GS - 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 ausgebauten 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 ausgebauten 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.

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

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

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

????????? ??????????: 25096059GS - 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)