

Stahnsdorf

## Bájos, családi ház csendes helyen, nagy telken, egyedi fejlesztési lehetőségekkel.

VP azonosító: 25096059



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

VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 993 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25096059                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 78,18 m <sup>2</sup>                   |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 3                                          |
| Hálósobák                | 2                                          |
| Fürdoszobák              | 1                                          |
| Építés éve               | 1939                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 569.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2003                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat                                       |

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 431.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1939                       |

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



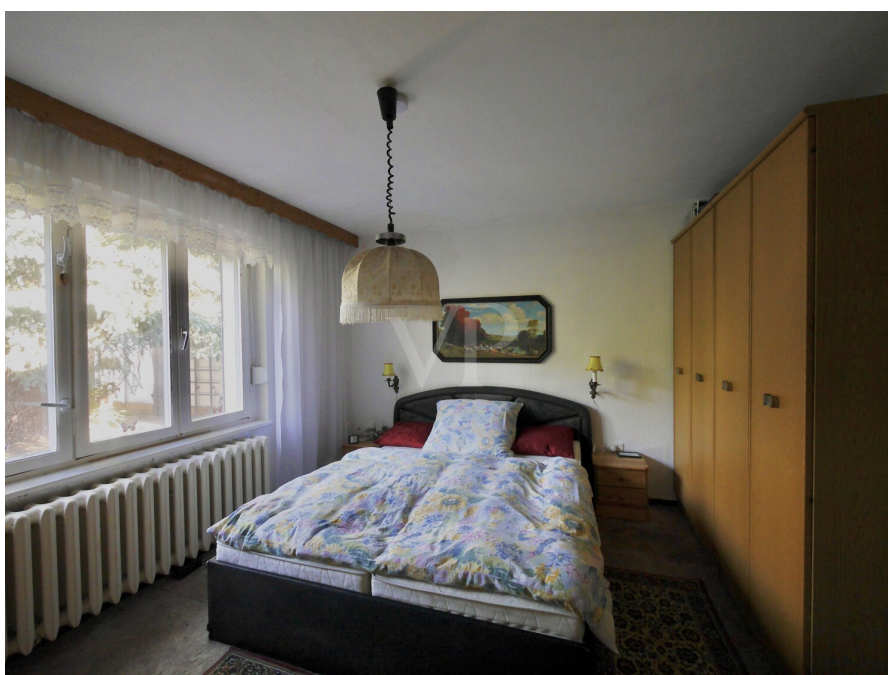
VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a bájos, 1939-ben épült családi házban, amely egy nagy, 993 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az ingatlan körülbelül 78 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, funkcionális elrendezéssel, amely három szobát, egy konyhát, egy fürdoszobát és egy vendég WC-t foglal magában. A házban részleges pince is található, amely további tárolóhelyet biztosít. Az évek során számos korszerűsítést hajtottak végre: 2003-ban a legtöbb ablakot külső redonyokra cserélték a nagyobb kényelem érdekében. 1994-ben új fűtési rendszert is telepítettek. Meg kell azonban jegyezni, hogy az ingatlan átfogó javításra, korszerűsítésre és felújításra szorul több területen, hogy teljes mértékben megfeleljen a modern életszínvonalnak. A körülbelül 20 méter széles telek gyönyörűen parkosított kerttel büszkélkedhet, amely számos lehetőséget kínál. Két terasz – az egyik közvetlenül a lakótérből, a másik a kertben – csábít a pihenésre és a szabadban való kikapcsolódásra. Két garázs is rendelkezésre áll. Két különálló melléképület bővíti a rendelkezésre álló teret, és ideálisak hobbi, muhely vagy további tárolás céljából. A Német Szövetségi Építési Szabályzat (BauGB) 34. szakasza értelmében ezen az ingatlanon a környező épületekre vonatkozó előírások vonatkoznak a fejlesztésre. Ezért minden konkrét építési tervet mindig előzetesen meg kell beszélni az illetékes építési hatósággal. Ez a ház különösen alkalmas azok számára, akik értékelik a régebbi épületek varázsát, egy jól karbantartott ingatlant keresnek vonzó helyen, és hajlandóak befektetni a modernizációba és a felújításba. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, hogy saját szemével is meggyozódhessen az ingatlanban rejlo számos lehetőségről.

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Részletes felszereltség

- 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)

**VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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