

Stahnsdorf

Graziosa casa indipendente in posizione tranquilla  
su un ampio terreno con possibilità di sviluppo  
personalizzato.

Codice oggetto: 25096059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,18 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25096059                             |
| Superficie netta    | ca. 78,18 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 3                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1939                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 569.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2003                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 431.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1939                             |

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Una prima impressione

Benvenuti in questa graziosa casa indipendente, costruita nel 1939, situata su un generoso terreno di 993 m<sup>2</sup>. La proprietà offre circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una disposizione funzionale che comprende tre stanze, una cucina, un bagno e un bagno per gli ospiti. La casa dispone anche di una cantina parziale, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Nel corso degli anni sono stati effettuati diversi ammodernamenti: nel 2003, la maggior parte delle finestre è stata sostituita con tapparelle esterne per un maggiore comfort. Nel 1994 è stato installato anche un nuovo impianto di riscaldamento. Tuttavia, è opportuno sottolineare che la proprietà necessita di interventi di ristrutturazione, ammodernamento e ristrutturazione completi in diverse aree per soddisfare pienamente gli standard abitativi moderni. Il terreno di circa 20 metri di larghezza vanta un giardino splendidamente curato, che offre una varietà di possibilità. Due terrazze, una direttamente collegata alla zona giorno e l'altra in giardino, invitano a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Sono inoltre disponibili due garage. Due annessi separati ampliano lo spazio disponibile e sono ideali per gli hobby, un'officina o un ulteriore spazio di stoccaggio. Ai sensi dell'articolo 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB), l'edificazione di questo immobile è soggetta alle normative che regolano gli edifici circostanti. Pertanto, eventuali progetti di costruzione specifici devono essere sempre discussi in anticipo con l'autorità edilizia competente. Questa casa è particolarmente adatta a chi apprezza il fascino di un edificio d'epoca, cerca un immobile ben tenuto in una posizione attraente ed è disposto a investire in ammodernamenti e restauri. Saremo lieti di organizzare una visita personalizzata per consentirvi di valutare di persona le numerose possibilità offerte da questa proprietà.

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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