

Stahnsdorf

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

Codice oggetto: 25096059



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,18 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m²

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 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 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/m ² a
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



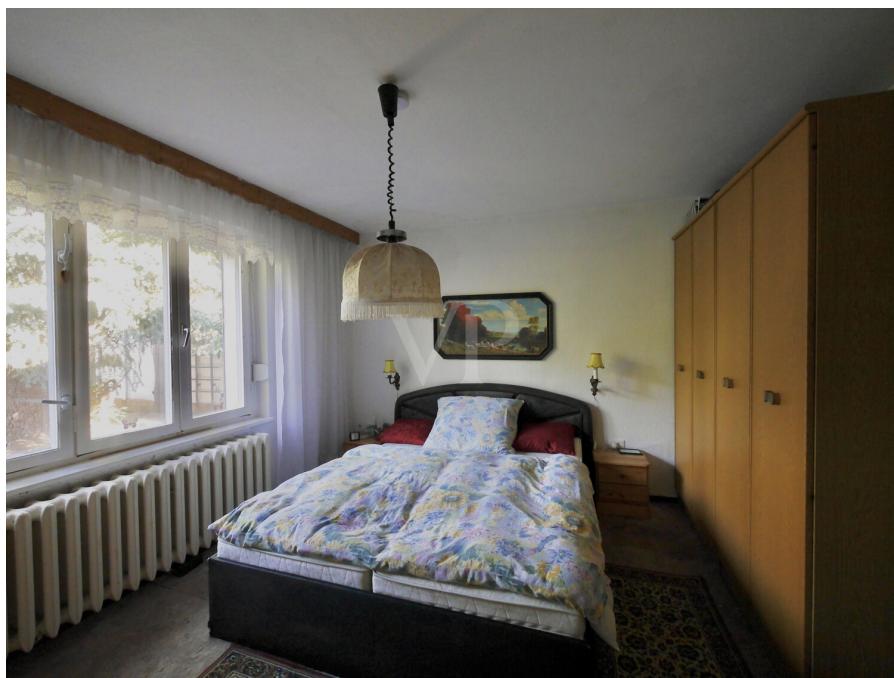
Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



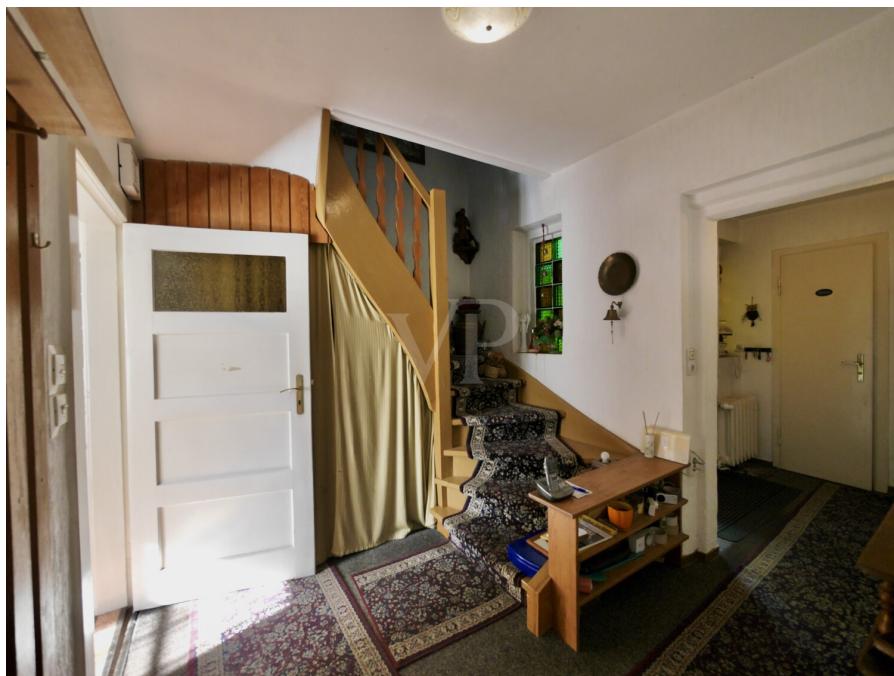
Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

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



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

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Una prima impressione

Benvenuti in questa graziosa casa indipendente, costruita nel 1939, situata su un generoso terreno di 993 m². La proprietà offre circa 78 m² 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 m²

- 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 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.

Codice oggetto: 25096059 - 14532 Stahnsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 431.50 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com