

Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Casa indipendente a risparmio energetico (A+) in posizione tranquilla con vista sulla campagna

*Codice oggetto: 25096061b*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

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

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25096061b	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 118,3 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2010		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.09.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



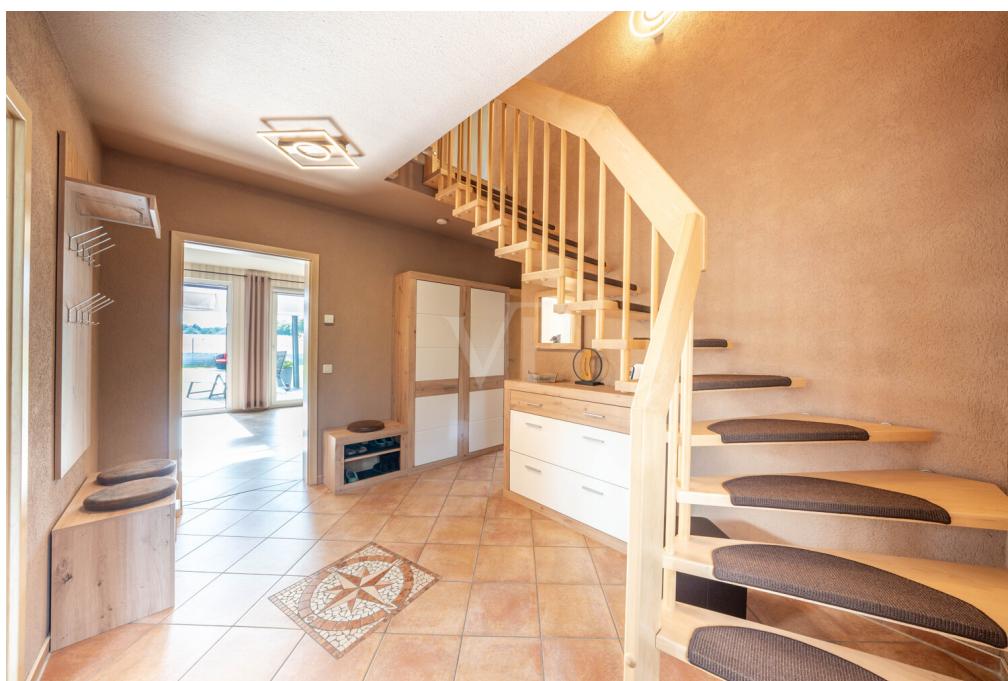
Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Una prima impressione

Questa moderna casa indipendente è situata in una posizione tranquilla su un terreno di circa 517 m<sup>2</sup> nella seconda fila di case e colpisce per la sua riuscita combinazione di caratteristiche moderne ed elevata efficienza energetica. Con una superficie abitabile di circa 118 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per le vostre esigenze. Costruita nel 2010 con una solida struttura in blocchi di calcestruzzo cellulare Ytong, la casa soddisfa i criteri di efficienza energetica A+. Una pompa di calore ad aria e un confortevole riscaldamento a pavimento sottolineano il concetto di abitazione coerentemente attento al risparmio energetico. Le finestre con tapparelle, azionate elettricamente e dotate di dispositivi antisollevalimento al piano terra, aumentano il comfort e la sicurezza. L'ingresso accessibile conduce direttamente alla zona giorno aperta e luminosa, le cui ampie finestre esposte a sud offrono una magnifica vista. La cucina adiacente vanta elettrodomestici moderni ed è quindi ideale per cucinare insieme e trascorrere momenti di relax con amici e familiari. Le tre stanze al piano superiore possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Questo piano dispone anche di un ampio bagno con luce naturale, doccia e vasca, e di accesso alla mansarda, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'ampio giardino con vista panoramica merita una menzione speciale; il suo orientamento a sud lo rende ideale per rilassarsi all'aperto. La terrazza adiacente, con il suo tetto retrattile flessibile, permette di godere di momenti sia soleggiati che ombreggiati e riparati. Un doppio posto auto coperto con annesso capanno offre spazio per due veicoli. Un ulteriore posto auto, adatto per una roulotte, e un cancello elettrico completano l'offerta. Questa proprietà combina comfort abitativo moderno, edilizia sostenibile e un legame con la natura. La sua posizione tranquilla, in seconda fila, garantisce un elevato grado di privacy. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde

## Dettagli dei servizi

Town & Country Massivhaus mit Ytong-Porenbetonsteinen, Energieeffizienzklasse A+ und Tegalit-Dachsteine

### INNEN

- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Fenster mit Knopfsperrgriffen (Erdgeschoss)
- Rollläden, elektrisch mit Hochschiebesicherung (Erdgeschoss)
- Sicherheitshaustür mit 5-fach-Verriegelung
- zeitlose Nolte-Einbauküche
- Spitzboden

### AUSSEN

- Doppelcarport mit Schuppen und Stellplatz (Wohnwagentauglich)
- Garten in Südausrichtung mit Landschaftsblick
- Terrasse mit Faltstoffüberdachung
- Stromanschluss für Pool
- Großer Tank für Regenwasser
- elektrisches Einfahrtstor
- Glasfaser an der Straße

**Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE

Güterfelde liegt südwestlich von Potsdam und gehört zur Stadt Stahnsdorf an den Ufern des Teltowkanals, eingebettet in eine ruhige, ländliche Umgebung mit grünen Feldern, Waldstreifen und flachen Hügeln. Die Ortsteile bieten eine idyllische Mischung aus dörflichem Charakter und moderner Infrastruktur, geprägt von ruhigen Wohnlagen, historischer Bausubstanz und gepflegten ländlichen Wegen.

### VERKEHR

Güterfelde profitiert von einer guten Anbindung: nahegelegene Bundes- und Landesstraßen erleichtern Pendeln nach Potsdam, Brandenburg/Havel und Berlin. Busverbindungen ins Umland sowie zu den S- und Regionalbahn-Haltestellen ermöglichen zügige Verbindungen in die Hauptstadtregion. Radwege und Fußwege laden zu entspannten Strecken durch Felder und Wälder ein.

### INFRASTRUKTUR

Die Grundversorgung ist gut organisiert: Mehrzweckläden, Backwaren, Apotheke und kleine Dienstleister sind vor Ort erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in erreichbarer Distanz in benachbarten Ortsteilen von Stahnsdorf. Größere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet Potsdam in wenigen Minuten. Diverse Vereine, Sportstätten und Kulturangebote ergänzen das dörfliche Lebensgefühl.

### AKTIVITÄTEN

Der Güterfelder Haussee bietet eine idyllische Badestelle, die als Geheimtipp für die Naherholung gilt. Der See ist Ausgangspunkt für Wanderungen in der Parforceheide, oft verbunden mit Besuchen des historischen Schlosses Gütergotz. Ein beliebter Rundweg führt um den See und vorbei am Schloss. Spaziergänge und Radtouren durch Felder, Wälder und entlang des Teltowkanals, mit Picknickplätzen und malerischen Aussichtspunkten. Die Region ist auch bei Joggern und Nordic Walkern beliebt, da die leicht hügelige Landschaft abwechslungsreiche Routen bietet. Kultur und Gemeinschaft zeigen sich in lokalen Festen, aktiven Dorfgemeinschaften und historischen Stätten sowie regelmäßigen Veranstaltungen in Stahnsdorf und Umgebung. Potsdam mit seinen schönen Schloss- und Parkanlagen sowie die Brandenburger Seenlandschaften laden zu Tagesausflügen ein. Die Gemeinde verfügt über familienfreundliche Netzwerke, Vereine, Spielplätze und Bildungseinrichtungen in der Nähe.

**Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 28.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25096061b - 14532 Stahnsdorf / Güterfelde – Güterfelde**

## 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)