

**Stahnsdorf**

# Moderne, großzügige Stadtvilla im Erstbezug – energieeffizient & hochwertig ausgestattet

**Codice oggetto: 26096026**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 3.350 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26096026 - 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: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26096026	Prezzo d'affitto	3.350 EUR
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	160 EUR
Vani	6	Casa	Casa di città
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2025	Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

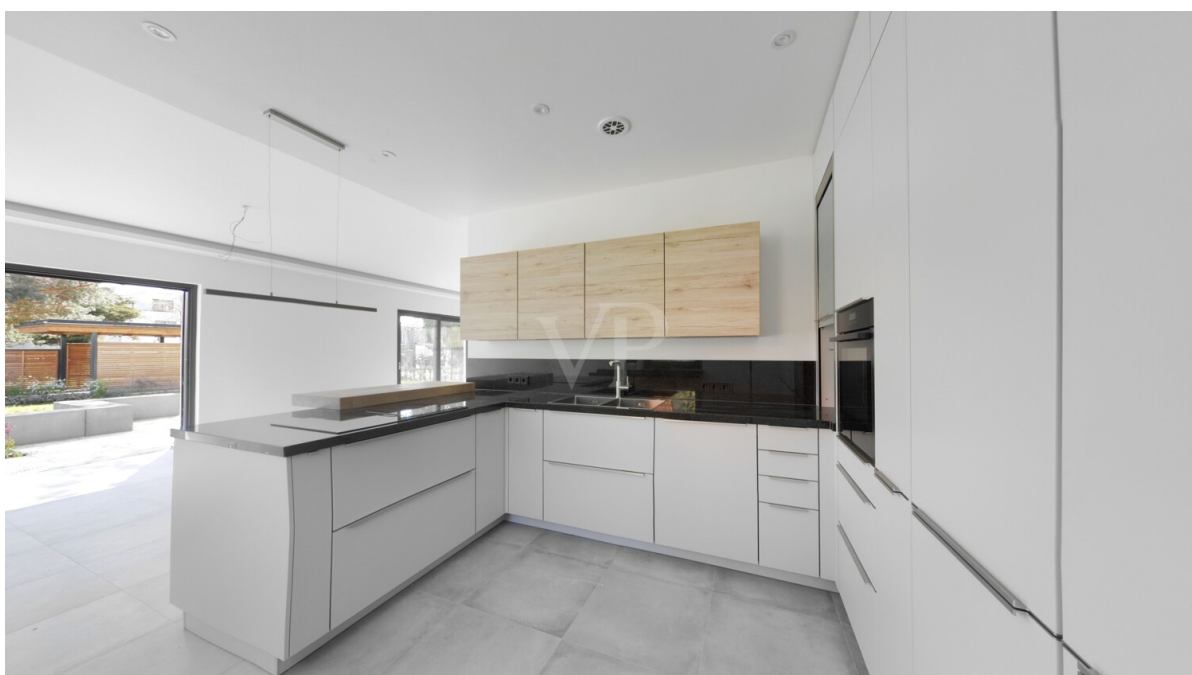
Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.09.2034	Consumo energetico	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

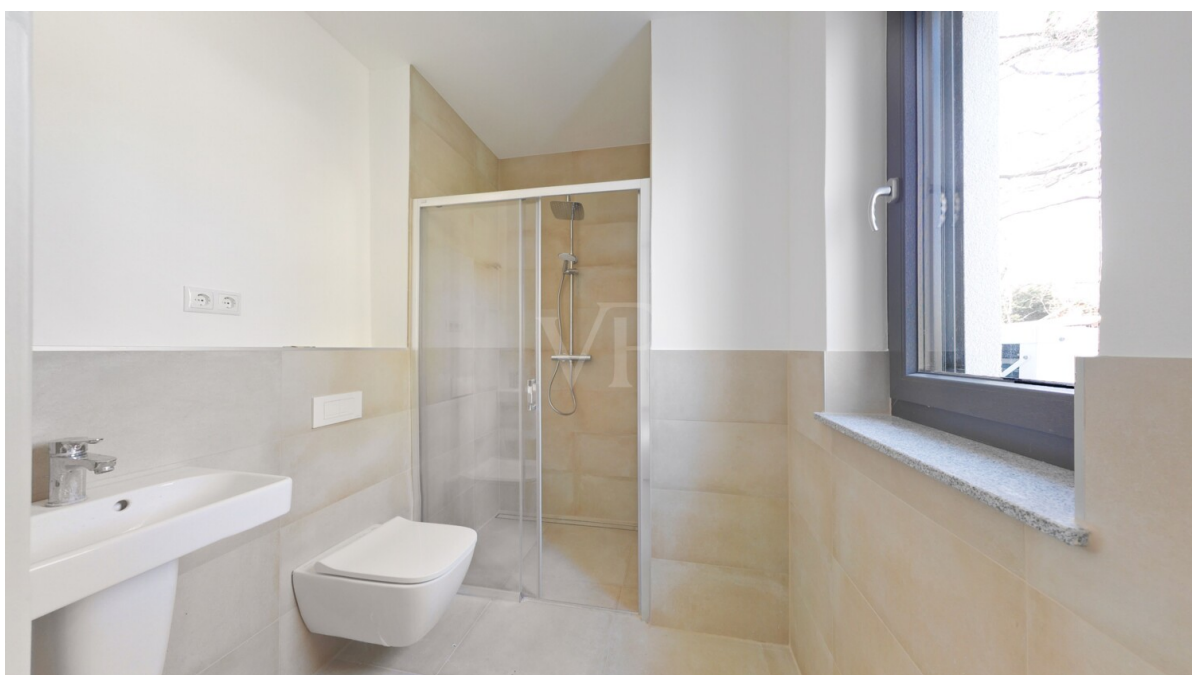
Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



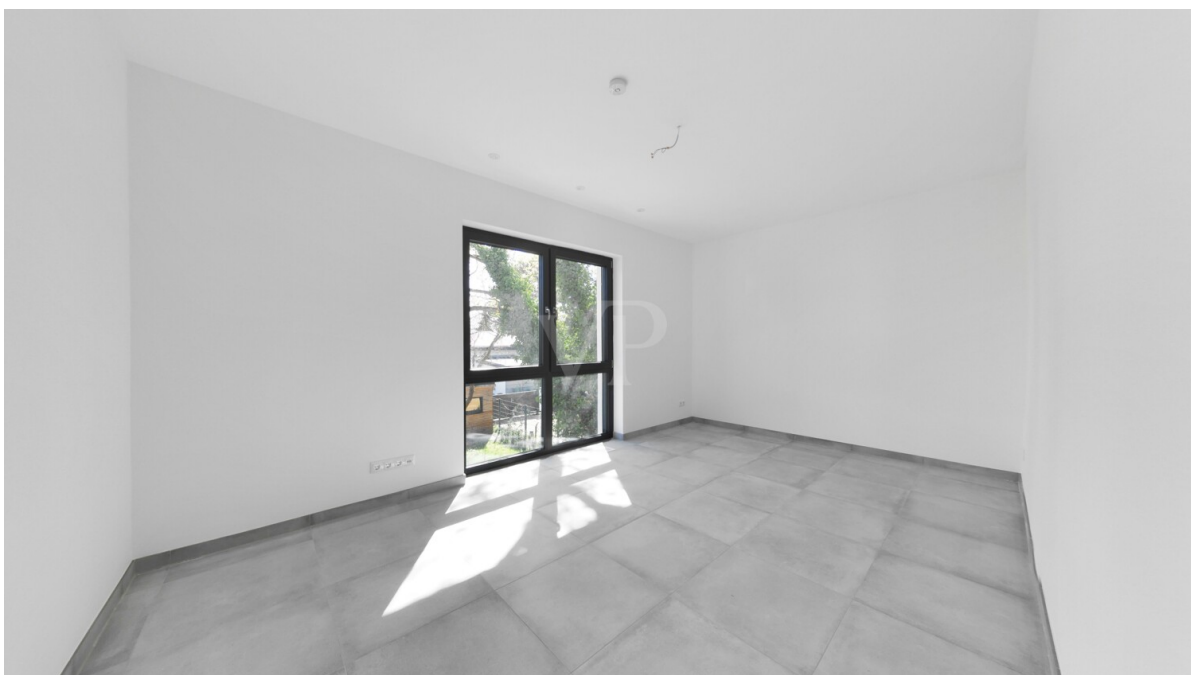
Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



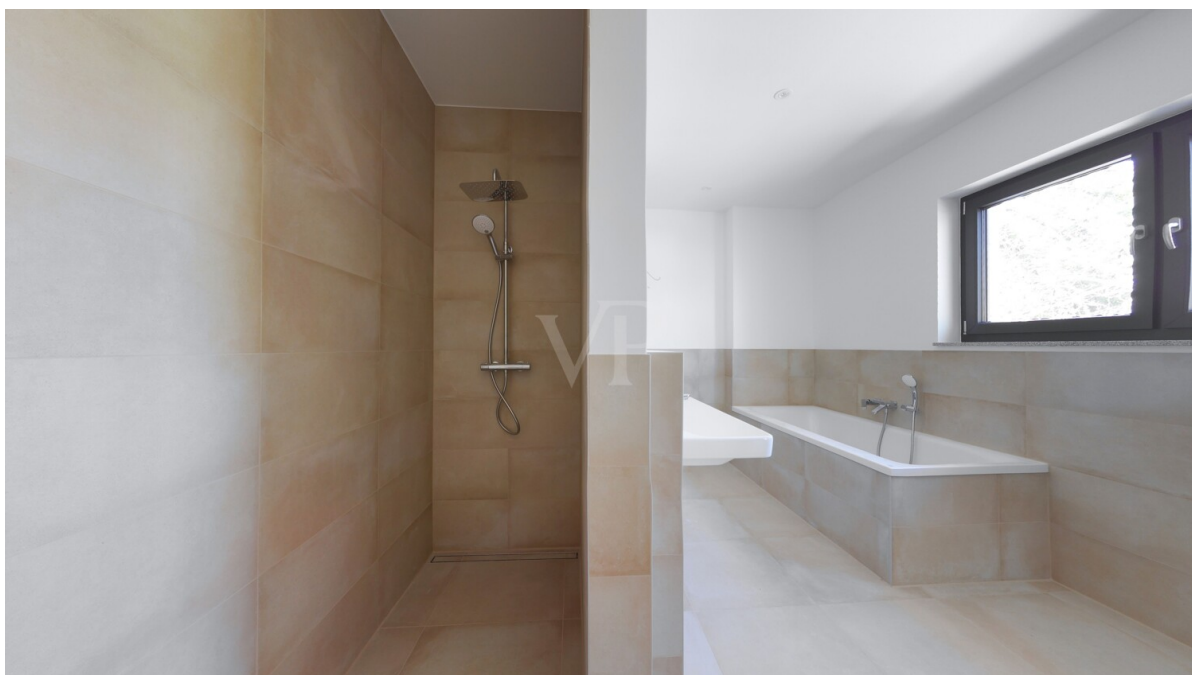
Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



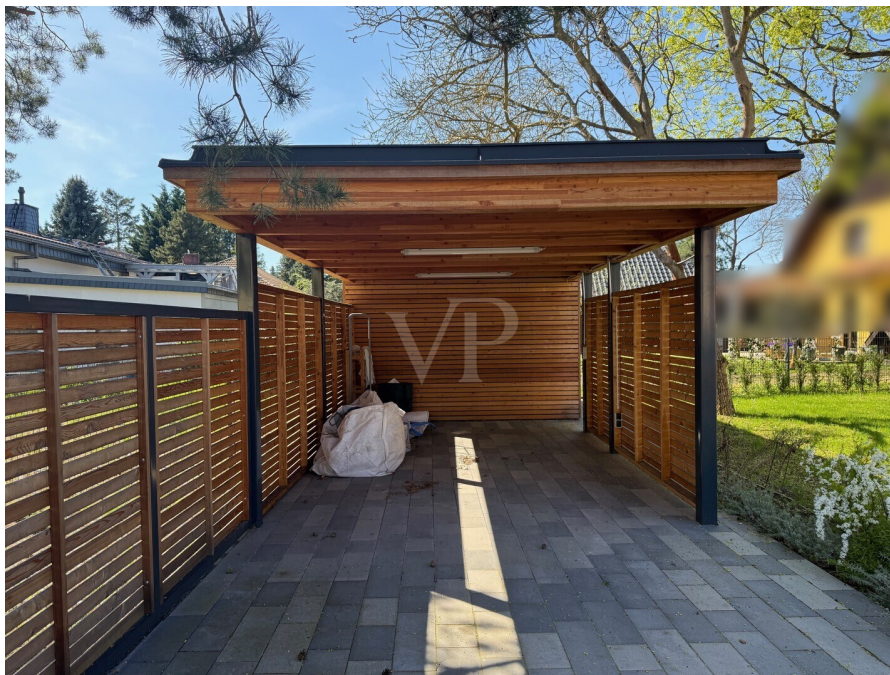
Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf

## 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: 26096026 - 14532 Stahnsdorf**

## Una prima impressione

Die Vermietung erfolgt im Rahmen eines auf zwei Jahre befristeten Zeitmietvertrags.

Diese neuwertige Stadtvilla im Erstbezug vereint hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Das im Jahr 2025 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus als Energieeffizienzhaus A+ befindet sich auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zweiter Reihe und ist über einen privaten Weg erreichbar.

Auf ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, stehen Ihnen insgesamt sechs Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, ergänzt durch ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein modernes Duschbad. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und angrenzender Abstellkammer. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen, südlich ausgerichteten Terrasse sowie in den gepflegten Garten mit Bewässerungsanlage.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Schlafzimmer mit integrierter Ankleide. Das großzügige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne bietet hohen Komfort für den Alltag.

Das ca. 95 m<sup>2</sup> große Untergeschoss stellt einen echten Mehrwert dar: Neben einem Hauswirtschaftsraum stehen zwei großzügige Räume zur flexiblen Nutzung – ob für Hobby, Sport oder Homeoffice – sowie ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung.

Die geschmackvoll gestalteten Bäder auf allen Ebenen sorgen für hohen Komfort

und Flexibilität. Auch technisch überzeugt das Haus mit moderner Ausstattung: Eine Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Rollläden und eine zentrale Steuerung erleichtern den Alltag. Ein Glasfaseranschluss ist bereits in Umsetzung und sichert zukunftsfähiges, schnelles Internet.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Carports, von denen einer über einen praktischen Gartenschuppen verfügt; die Installation einer Wallbox ist bereits beauftragt und unterstreicht die zukunftsorientierte Ausstattung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen und einladenden Zuhause.

**Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf**

## Dettagli dei servizi

### MIETKONDITIONEN

- Zeitmietvertrag: 2 Jahre
- Kaltmiete: 3.350 €/ monatlich
- Nebenkosten: 160 €/ monatlich
- Kaution: 2 Monatskaltmieten

Nicht in den Nebenkosten enthalten:

- Wasser-/Abwasser (über MWA GmbH)
- Müllgebühren (über APM)
- Strom (Haushalt und Heizung)
- Internet/Telefon

### ALLGEMEIN

- Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+
- Grundstück in zweiter Reihe
- Privatweg mit elektrischem Einfahrtstor
- Garten mit altem Baumbestand und Bewässerungsanlage
- Zwei Carports
- davon einer mit Abstellräumlichkeit und vorbereiteter Wallbox
- Große Sonnenterrasse mit Sitzgelegenheit

### AUSSTATTUNG INNEN

- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Hochwertige Fliesen
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten und Vorratskammer
- Drei Bäder

**Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf**

## Tutto sulla posizione

Der lebenswerte Wohnort Stahnsdorf mit seinen vier Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf gehört zu den Wohnlagen im südlichen Umland, welche in den letzten Jahren stark in der Nachfrage gestiegen sind. Die direkten Nachbarn sind die Gemeinde Kleinmachnow und die Stadt Teltow. Der Ort besitzt eine modern ausgebaute Infrastruktur. Die Einkaufsmöglichkeiten decken mehr als den täglichen Bedarf und für das leibliche Wohl sorgen Restaurants mit internationaler Küche. Es finden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, Post und Sparkasse in der Gemeinde. Betreuung und Bildung sind gut abgedeckt durch mehrere Kindergärten, Schulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe. Die BBIS Berlin Brandenburg International School ist ca. 4 km entfernt. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht der Ort viele Menschen an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam oder zum Flughafen benötigen. Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab.

Umfassende Informationen und Details zu Stahnsdorf können Sie im Gemeindezentrum in der Annastraße anfordern, oder lassen Sie sich zur direkten Mikrolage in Abhängigkeit zu Ihrer Immobilienanfrage von uns informieren.

Von Stahnsdorf (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 20 Minuten, dort befindet sich der nächste große Fernbahnhof. Der Ort hat einen eigenen Autobahnanschluss an die A 115, über diese gelangt man in wenigen Minuten in die Berliner City West bzw. auf den südlichen Berliner Ring. Innerhalb von Stahnsdorf bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin-Wannsee.

**Codice oggetto: 26096026 - 14532 Stahnsdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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: 26096026 - 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)