

Stahnsdorf

Architektur trifft Natur – hochwertiges Regnauer Vitalhaus mit modernem Wohnkomfort

Codice oggetto: 26096042



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,53 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.070 m²

Codice oggetto: 26096042 - 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: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26096042
Superficie netta	ca. 138,53 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	66.93 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26096042 - 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

Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

Una prima impressione

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus von Regnauer Holzhäuser, bekannt für seine hochwertigen „Vitalhäuser“, vereint ökologische Premium-Qualität mit modernem Wohnkomfort und einem außergewöhnlich angenehmen Raumklima.

Auf rund 139 m² Wohnfläche und 4 Zimmern bietet das vollunterkellerte Haus viel Raum für individuelle Wohnideen. Großzügige, überwiegend bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen fließende Übergänge zwischen Wohnraum und Garten. Die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sorgt für behagliche Wärme, während eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher im Wohnbereich und Schlafzimmer für kontinuierlichen Luftaustausch und Wärmerückgewinnung sorgt.

Besondere Wohlfühlmomente versprechen der Kaminofen mit Außenluftansaugung sowie die Trockensauna mit Infrarotfunktion im Untergeschoss. Zwei Duschbäder bieten zusätzlichen Komfort.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie bestens gepflegt und modernisiert. 2020 wurden die Gasbrennwerttherme, die Einbauküche inklusive Elektrogeräten sowie das Duschbad im Obergeschoss erneuert. Der Fassadenanstrich erfolgte 2010. Eine erneuerte Hebeanlage für die Entkalkungsanlage rundet die technische Ausstattung ab.

Das eigentliche Highlight erwartet Sie jedoch draußen: Das großzügige 1.070 m² große Grundstück begeistert mit einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten und sehr gepflegten Garten. Zwei Terrassen laden dazu ein, den Sommer im Freien zu genießen – ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim geselligen Abendessen oder einfach beim entspannten Blick ins Grüne.

Ein hochwertiges Gewächshaus, ein charmantes Holzgartenhaus und ein eigener Brunnen mit Pumpe bieten praktische Ergänzungen für Gartenliebhaber. Zwei Stellplätze mit Wallbox sowie ein elektrisches Einfahrtstor sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Ein rundum gepflegtes Zuhause für alle, die gesundes Wohnen, hochwertige Bauweise, Komfort und einen großzügigen Garten zu schätzen wissen.

Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

Dettagli dei servizi

Die Regnauer Holzhäuser, auch „Vitalhäuser“ genannt, überzeugen durch ihre ökologische Premium-Qualität, ihr wohngesundes Raumklima und ihre jahrzehntelange Expertise als traditionsreiches Familienunternehmen. Ausgezeichnet mit renommierten Siegeln wie dem Blauen Engel und IBR (Institut für Baubiologie)

MODERNISIERUNGEN:

- 2020: Gasbrennwerttherme, Einbauküche samt Elektrogeräten, Duschbad im Obergeschoss

- 2010: Fassadenanstrich

- 2015: Kaminofen mit Außenluftansaugung

Innen:

- Vollunterkellert (WU-Stahlbeton)

- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher und somit Wärmerückgewinnung im Wohnbereich und Schlafzimmer (für Luftaustausch oder nur zur Entlüftung)

- Fußbodenheizung im gesamten Haus außer im Untergeschoss

- Hebeanlage für Entkalkungsanlage erneuert (Wartungsvertrag vorhanden)

- Holzfensterläden im Erdgeschoss

- manuelle Rollläden im Obergeschoss

- Trockensauna mit Infrarot im Untergeschoss (2017)

- Abstellraum in der Zwischenetage

AUSSEN:

- komplett eingefriedet

- elektrisches Einfahrtstor

- zwei Stellplätze mit Wallbox

- Holzgartenhaus mit Fundament (2008)

- Gewächshaus mit Fundament (2012)

- großzügiger Garten in Südausrichtung

- zwei Terrassen

- Brunnen mit neuwertiger Pumpe

- Panikbeleuchtung ums Haus

Codice oggetto: 26096042 - 14532 Stahnsdorf

Tutto sulla posizione

GEOGRAFIE

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.

VERKEHR

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.

INFRASTRUKTUR

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 zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht viele Menschen an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind.

AKTIVITÄTEN

Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab. Ein Highlight von Stahnsdorf ist seine wunderschöne, naturnahe Umgebung. Die zahlreichen Waldgebiete rund um den Ort, wie der Stahnsdorfer Wald, laden zu ausgedehnten Wanderungen, Spaziergängen und Radtouren ein. Besonders beliebt ist der Teltowkanal, der nicht nur für Spaziergänge entlang des Wassers sorgt, sondern auch ideale Bedingungen für Bootsfahrten bietet. Für Sportbegeisterte bietet Stahnsdorf ebenfalls einige Möglichkeiten. Die Gemeinde verfügt über Sportvereine, die in verschiedenen Disziplinen aktiv sind – von Fußball bis hin zu Tennis und weiteren Sportarten. Die Region ist auch bei Joggern und Nordic Walkern beliebt, da die leicht hügelige Landschaft abwechslungsreiche Routen bietet.

Codice oggetto: 26096042 - 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 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: 26096042 - 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