

Stahnsdorf - Sputendorf

# Wohnensemble im historischen Ambiente – zwei Hauseinheiten direkt am Reiterhof

*Número da propriedade: 26096003b*



PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 295 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 565 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26096003b
Área	ca. 295 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	749.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 18 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	91.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.02.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



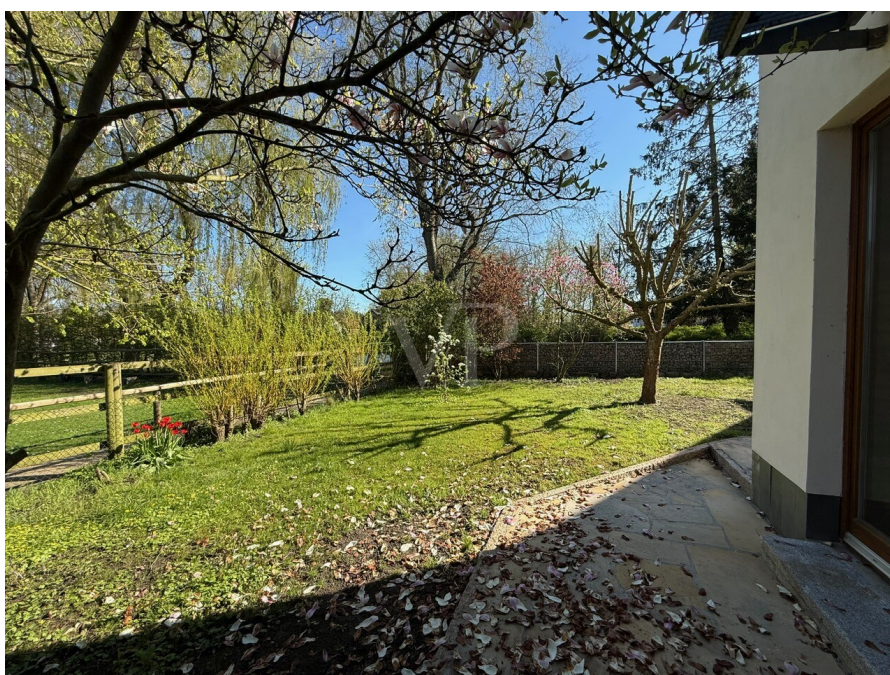
Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Wohnensemble im historischen Ortskern von Sputendorf vereint zwei eigenständige Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> auf einem ca. 565 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die in den Jahren 2011 und 2019 errichteten Gebäude fügen sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Die besondere Lage direkt am idyllischen Dorfteich und in direkter Nachbarschaft zu einem Reiterhof verleiht der Immobilie einen authentischen Ortscharakter und unterstreicht das ländliche Ambiente.

Das Ensemble überzeugt durch seine architektonisch ansprechende Gestaltung, die insbesondere von einer großzügigen, offenen Raumaufteilung und einer markanten Fensterarchitektur geprägt ist. Die Aufteilung in zwei voneinander getrennte Wohneinheiten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für das Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und stiller Gewerbenutzung oder die vollständige Eigennutzung als großzügiges Domizil.

Im Inneren schaffen charakteristische Klinkerakzente, liebevoll erhaltene historische Details – darunter eine restaurierte Eingangstür und über 100 Jahre alte Fliesen – sowie zeitgemäßer Wohnkomfort ein ganz besonderes Wohngefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch attraktive Außenbereiche mit Balkon, Terrassen und jeweils einem kleinen, pflegeleichten Gartenbereich. Sie bieten zusätzlichen Freiraum im Grünen. Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier komfortable Stellplätze zur Verfügung, sodass auch für Gäste stets ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Insgesamt stellt dieses Wohnensemble eine äußerst interessante Option für alle dar, die eine Immobilie mit Charakter, ländlicher Atmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte ebenso verwirklichen wie ein harmonisches Zusammenleben oder die Integration stiller gewerblicher Aktivitäten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

## **Detalhes do equipamento**

### **Haus I:**

- 160er Vollwärmeschutzdämmung (Mineralwolle)
- Schiefergedecktes Dach
- Innenausbau mit Lehmputz
- Eichenholzdielen und ca. 100 Jahre alte Fliesen
- Mooreichendielen (ca. 400 Jahre alt) im Obergeschoss
- alte Holztür
- zwei französische Balkone
- Garten
- 2 Stellplätze

**Energieverbrauchsausweis**

**Energieeffizienzklasse: A**

**Energieverbrauch: 43,7 kWh/(m<sup>2</sup>.a)**

**Energieträger: Erdgas E**

**Energieausweis erstellt am: 18.02.2026**

**Energieausweis gültig bis: 17.02.2036**

### **Haus II:**

- 160er Vollwärmeschutzdämmung (Mineralwolle)
- Schiefergedecktes Dach
- Holzdielen- und Fliesenböden
- Dachterrasse
- Garten
- 2 Stellplätze

**Energieverbrauchsausweis**

**Energieeffizienzklasse: C**

**Energieverbrauch: 91,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a)**

**Energieträger: Erdgas E**

**Energieausweis erstellt am: 16.02.2026**

**Energieausweis gültig bis: 15.02.2036**

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

## Tudo sobre a localização

### GEOGRAFIE

Sputendorf ist der kleinste und zugleich ländlichste Ortsteil der Gemeinde Stahnsdorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bietet der Ort ein besonders ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Trotz der dörflichen Idylle profitiert Sputendorf von der Nähe zu den urbaneren Nachbarn – der Stadt Teltow, der Gemeinde Kleinmachnow sowie dem Hauptort Stahnsdorf

### VERKEHR

Berliner Stadtgrenze – genauer Berlin-Zehlendorf – erreicht man mit dem PKW in etwa 15 Minuten. Bis Potsdam sind es rund 25 Minuten. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich an der A115 über Stahnsdorf bzw. Teltow und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zum Berliner Ring. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regionale Buslinien abgedeckt, die Sputendorf mit Stahnsdorf, Teltow und darüber hinaus mit dem S- und Regionalbahnnetz verbinden.

### INFRASTRUKTUR

Sputendorf selbst bewahrt sich seinen dörflichen Charme, verfügt aber über wichtige infrastrukturelle Grundangebote, darunter eine Kita, eine Freiwillige Feuerwehr und eine Dorfgemeinschaft, die das Miteinander fördert. Für größere Einkäufe, medizinische Versorgung, Banken oder weiterführende Bildungseinrichtungen nutzt man die gut erreichbaren Angebote in Stahnsdorf, Teltow oder Potsdam. Durch die naturnahe Lage und den starken Zusammenhalt innerhalb der Dorfgemeinschaft bietet Sputendorf eine besonders lebenswerte Umgebung – ideal für Familien, Ruhesuchende oder naturverbundene Berufspendler.

### AKTIVITÄTEN

Die Freizeitmöglichkeiten in und um Sputendorf sind stark von der Natur geprägt: Umgeben von ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen eignet sich die Umgebung ideal für Wanderungen, Fahrradtouren und Spaziergänge – zu jeder Jahreszeit. Besonders die Wege rund um das nahegelegene Naturschutzgebiet Parforceheide laden zum Erkunden ein. Für sportlich Aktive gibt es zudem Anschluss an regionale Sportvereine.

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

## **Outras informações**

**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 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.

**Número da propriedade: 26096003b - 14532 Stahnsdorf - Sputendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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