

Stahnsdorf – Stahnsdorf

# Traumhaftes Einfamilienhaus in schöner und ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 24096049



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

KAUFPREIS: 1.698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 960 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24096049
Wohnfläche	ca. 342 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



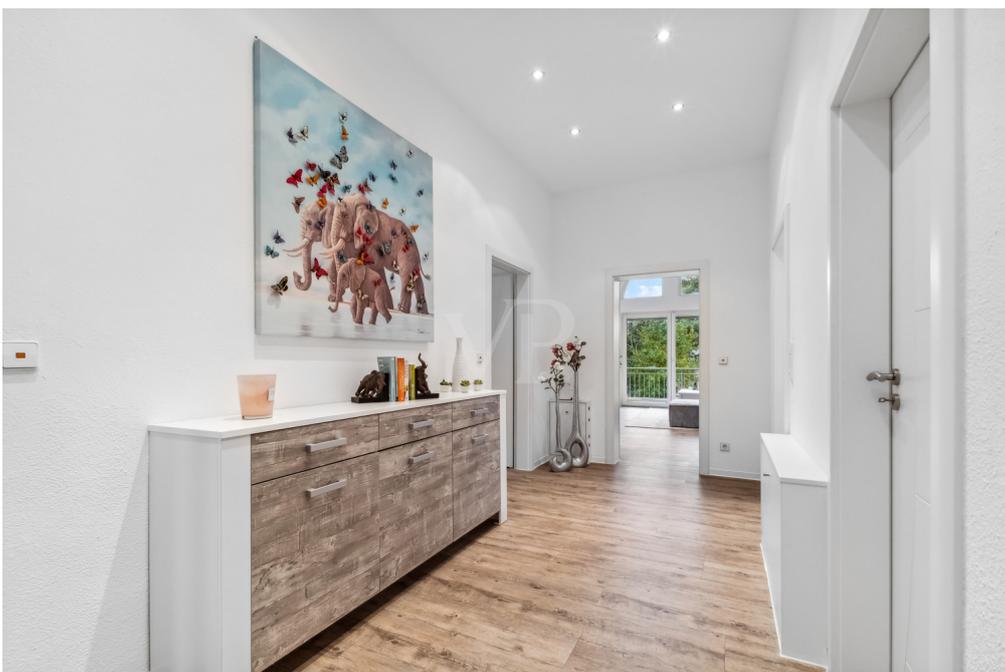
Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses traumhafte Einfamilienhaus in einer schönen Feldrandlage von Stahnsdorf ist ein wahres Juwel, das Ihnen alles bietet, was das Herz begehrt. Ruhig gelegen und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, stellt dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber dar. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 342 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das lichtdurchflutete Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich von ca. 100 m<sup>2</sup>, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – darunter ein Backofen, eine Mikrowelle, ein Side-by-Side-Kühlschrank und Induktionskochfeld sowie eine gemütliche Theke – lässt keine Wünsche offen. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Zimmer mit bodentiefen Fenstern, die einen herrlichen Blick auf die umliegenden Felder bieten, runden das Erdgeschoss ab. Das elegante Treppenhaus mit Edelstahlgeländer führt Sie ins Obergeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügige Zimmer, darunter ein beeindruckendes ca. 57 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen Blick in den liebevoll angelegten Garten gewährt. Dieses Zimmer verfügt über eine Klimaanlage und Anschlüsse für eine kleine Küche – ideal für eine flexible Nutzung. Ein Zimmer wird derzeit als begehrter Kleiderschrank genutzt, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei weitere Zimmer können individuell genutzt werden. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Das Haus könnte optional in ein Zweifamilienhaus umgewandelt werden, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet. Auch eine Teilung des großen Zimmers im Obergeschoss ist denkbar und eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Noch ein Highlight: Das ca. 135 m<sup>2</sup> große Untergeschoss. Hier finden Sie eine Sauna, einen Fitnessraum und drei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können. Die Außenanlagen sind klar und sachlich gestaltet und bieten zahlreiche Sitzmöglichkeiten sowie eine atemberaubend große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die stimmungsvolle Gartenbeleuchtung verwandelt den Garten in den Abendstunden in eine zauberhafte Oase. Eine Garage mit elektrischem Garagentor, elektrische Toreinfahrten sowie drei Außenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort. Dieses Einfamilienhaus in Stahnsdorf vereint modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Lage. Es ist der ideale Ort für Ihre Familie, um sich zurückzuziehen und die Natur zu genießen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Ausstattung und Details

- Offene Einbauküche mit Theke, moderne Elektrogeräte und Side by Side Kühlschrank
- Vollbad im EG
- Vollbad im OG
- Fliesenböden, Laminat, Vinyl
- Elektrorollläden
- Entkalkungsanlage
- große Terrasse und Balkon
- Vollkeller mit Sauna
- Garage mit Elektrotor
- elektrische Toreinfahrten
- Gas-Zentralheizung mit Solar-Warmwasseraufbereitung
- Optional: Großes Zimmer im OG teilbar + Anschlüsse für eine Küche

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Alles zum Standort

Die kinderfreundliche und grüne Gemeinde Stahnsdorf liegt am südlichen Standrand in sehr kurzer Entfernung zur Hauptstadt Berlin. Auch wenn sich der Trend zum Umland im Speckgürtel von Berlin immer stärker auf die Grundstückspreise niederschlägt und die Nachfrage boomt, (Anstieg um bis zu 20%) trifft man in Stahnsdorf noch auf ein recht gutes Preis/Leistungsverhältnis. Stahnsdorf schließt direkt an die Gemeinde Kleinmachnow, an Teltow und in kurzer Strecke an Potsdam und Berlin an. Durch die Nähe zur Hauptstadt und die Nähe zum seenreichen Naturschutzgebiet gewinnt Stahnsdorf als begehrte Wohnlage in direkter Nachbarschaft zu Kleinmachnow immer mehr an Bedeutung im südlichen Umland von Berlin. Hier ist die Kombination von Wohnen und Arbeiten im Grünen mit schneller Anbindung zur Hauptstadt noch möglich. Und es gibt attraktive Freizeit- und Kulturangebote. Das grüne und seenreiche Umland bietet Familien sehr gute Ausflugsziele, ob zu Fuß oder mit dem Rad. Die modern ausgebaute Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Handelseinrichtungen. Hier finden Sie niedergelassene Ärzte aller Fachrichtungen und eine sehr gute Gastronomie. Wie kinderfreundlich Stahnsdorf und Umgebung ist, erkennt man schnell an den vielen Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. In nächster Nähe sind es ca. 14 Kindertagesstätten und Horte, fünf Grundschulen und sieben Gymnasien. Dieses üppige Angebot beinhaltet u.a. die bekannte Berlin Brandenburg International School, das Weinberg Gymnasium, das Vicco von Bülow Gymnasium, oder die freie Waldorfschule. Dank des ortseigenen Anschlusses an die A-115 ist man in wenigen Minuten in der Berliner Innenstadt, wie auch auf dem südlichen Berliner Ring A-10 in allen Richtungen. Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verkehrsanbindung an das Berliner U-Bahn und S-Bahn Netz, an die Fernbahn und auf kurzen Strecken in die benachbarten Ortschaften wie Potsdam und Teltow.

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 117.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24096049 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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