

Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

# Neuwertige Stadtvilla! Top ausgestattet & mit Grünblick...

????????? ??????????: 24096039



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 597 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096039	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	2020	????????????	????????????
????? ?????????????	2 x ?????????????	????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	????? ?????????????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ???	28.06.2030	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????



????????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Zehlendorf**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN**

**FOCUS MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?? ?????????

VP VON POLL  
FINANCE

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Sachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)





Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

??? ?????? ???????????

Diese moderne, kompakte Stadtvilla wurde im Jahr 2020 auf einem ca. 600m<sup>2</sup> großen Grundstück in traumhafter Lage in Stahnsdorf / Kienwerder mit viel Liebe zum Detail errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 142m<sup>2</sup> und fünf Zimmern ideale Wohnbedingungen für die junge Familie! Das Erdgeschoss mit seinem offenen Wohn- und Küchenbereich stellt hier den Lebensbereich der Immobilie dar. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räumlichkeiten, zwei Schiebetüren zum Garten erweitern das Erdgeschoss in den Sommermonaten hin zur weitläufigen Gartenterrasse und das Gästezimmer mit dem direkt angrenzenden Gästebad lässt Ihren Besuch ganz sicher gern etwas länger verweilen. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich neben diversen Abstellmöglichkeiten sämtliche Hausanschlüsse sowie die Haustechnik. Über eine individuell entworfene Treppe in Stahl – Holz – Konstruktion gelangen Sie in den eindrucksvollen Flurbereich des Obergeschosses, welcher Zutritt zu allen Zimmern, dem Badezimmer, dem über die gesamte Hausbreite reichenden Balkon und der top gepflegten finnischen Sauna bietet. Das wundervoll gestaltete, tagesbelichtete Badezimmer ist mit freistehender Badewanne, bodenebener Dusche, Waschtisch und Toilette komplett ausgestattet. Die drei Schlafzimmer besitzen jeweils eine angenehme Größe und zwei der Zimmer verfügen, wie auch der Flur, ebenfalls über Zugang zum gartenseitigen Balkon. Der Dachraum ist über eine gedämmte, ausklappbare Dachbodentreppe erreichbar und dient als Kellerersatz des Hauses. Die Ausstattung genügt mit Fußbodenheizung, 3-fach verglasten Fenstern und Balkontüren, einer modernen NOBILIA – Einbauküche mit freistehendem Küchenblock, Außenjalousien (teils elektrisch), der Sauna im Obergeschoss, sehr hochwertigen Plissees an sämtlichen Fenstern und Balkontüren und der Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage als Heizung auch gehobenen Wohnansprüchen. Weiterhin ist der Garten reichlich bepflanzt, sehr schön angelegt und gerade der Pool wird die Herzen Ihrer Kinder im Sommer höher schlagen lassen, während Sie von der wunderbaren Gartenterrasse den Grünblick genießen. Ein Gartenhäuschen, die hübsche Zuwegung zum Hauseingang sowie zwei PKW – Stellplätze runden dieses tolle Angebot ab. Lassen Sie sich begeistern – Sie sind ganz herzlich eingeladen!

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

????????????????? ??? ??????????

- familiengerechte Stadtvilla in traumhaft grüner Lage aus dem Jahr 2020!
  - hochwertige NOBILIA - Einbauküche mit frei stehendem Küchenblock
  - Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
  - 3-fach verglaste Fenster & Balkon- /Terrassentüren
  - großer Balkon mit Westausrichtung
  - hochwertig ausgestattetes Gäste - Duschbad im Erdgeschoss
  - sehr liebevoll gestaltetes Masterbad mit freistehender Badewanne im Obergeschoss
  - durchgehende Laminatböden im Erd- und Obergeschoss
  - Außenjalousien im Erd- und Obergeschoss, teilweise elektrisch
  - helle Plissees an sämtlichen Fenstern und Balkontüren
  - top gepflegte finnische Sauna für zwei Personen
  - Wäscheabwurfschacht vom Obergeschoss direkt in den Hauswirtschaftsraum
  - Luftwärmepumpe von Heliotherm plus Photovoltaik von Q - Cells
  - Dachgeschoss als Abstellfläche, über Dachluke zugänglich
  - kleines Gartenhäuschen für Geräte sowie ein Fahrradunterstand
  - sehr schön angelegter Garten mit kleinem Pool und mehreren Wasserabnahmestellen
  - ansprechend gestaltete, straßenseitige Zaunanlage und Einfahrt
- Ein wunderbares Familienhaus in toller Lage direkt angrenzend am Wald- und Wiesenflächen!

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

??? ??? ??? ????????????

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 angebotene Immobilie liegt im wunderbar naturnahen Kienwerder, direkt zwischen Stahnsdorf und der Landeshauptstadt Potsdam. Der Ort Stahnsdorf selbst besitzt eine modern ausgebaute Infrastruktur, die vorhandenen 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 Potsdam, Berlin oder zum Flughafen BER unerlässlich sind. Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhesuchende Menschen gut ab. Umfassende Informationen und Details zu Stahnsdorf können Sie ebenfalls im Gemeindezentrum in der Annastraße anfordern oder lassen Sie sich zur direkten Mikrolage in Abhängigkeit zu Ihrer Immobilienanfrage von uns informieren. Von Stahnsdorf/Kienwerder (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 5 Minuten, wo sich auch der nächste große Fernbahnhof befindet. Kienwerder besitzt ebenfalls einen Top - 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. So sind die Buslinien 601, N13 und X1 in nur ca. 6 Gehminuten vom Objekt entfernt!



???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24096039 - 14532 Stahnsdorf / Kienwerder – Stahnsdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)