

Stahnsdorf – Stahnsdorf

# Großes Familienhaus & ein Katzensprung nach Berlin!

????????? ??????????: 24096041



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

???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 243 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 756 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096041	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	2007	????????????	????????
?????? ?????????????	3 x ?????????????	????????	????????, WC
?????? ?????????????	?????? ?????????????	????????	????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	78.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2007
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – 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

??????? ???????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ????????



VP VON POLL  
FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto: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
- Fördermittlcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **KFW**  

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

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

?? ?????????



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

??????? ???????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 756 m<sup>2</sup> bietet dieses stattliche Einfamilienhaus ausreichend Platz für Familien, die sowohl Wohnkomfort als auch eine hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen. Das Gebäude wurde 2007 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die moderne JUNKERS-Gaszentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. In den übrigen Bereichen sind hochwertige Heizkörper installiert. Ein weiterer Pluspunkt ist die durchdachte und moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und freistehendem Küchenblock, die Hobbyköchen alles bietet, was das Herz begehrt. Insgesamt verfügt das Haus über 7 Zimmer, die eine flexible Raumaufteilung ermöglichen. Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger Wohnbereich mit gemütlichem Kamin zu geselligen Abenden ein. Zwei schöne & helle Räume sowie das mit Dusche, WC & Waschtisch ausgestattete Badezimmer vervollständigen diese Ebene. Der Parkettboden im Wohnbereich unterstreicht das gehobene Wohnambiente. Über eine geschwungene Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich die Schlafräume und ein weiteres tagesbelichtetes Badezimmer befinden. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, WC, Waschtisch & einer finnischen Sauna ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Gartenterrasse, die zu geselligen Runden im Freien einlädt. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein kleines Gartenhaus, ein eigener Grundwasserbrunnen und zwei Regenwasserzisternen, die eine nachhaltige Regenwassernutzung ermöglichen. Im Außenbereich stehen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt ist nicht unterkellert, jedoch bietet der großzügige, wärmegeämmte Dachboden, der über eine Bodentreppe im Obergeschoss erreichbar ist, zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für die Utensilien des täglichen Bedarfs. Die Außenjalousien im Erdgeschoss, teils elektrisch, sorgen für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Lage des Hauses in dritter Reihe gewährleistet angenehme Privatsphäre, während dennoch alle Annehmlichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe erreichbar sind. Nach einem frischen Anstrich der Räume ist diese Immobilie bereit, bewohnt zu werden, und bietet ihren neuen Eigentümern ein Zuhause mit wirklich hohem Wohnwert. Wir laden Sie ganz herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet, zu überzeugen.

??????? ???????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

- großes & modernes Familienhaus mit Top - Ausstattung in dritter Reihe
- moderne JUNKERS - Gas - Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss & im Badezimmer des Obergeschosses, sonst Radiatoren
- moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten & freistehendem Küchenblock
- traumhafter Kamin im Wohnbereich
- Außenjalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Parkettboden im Wohnbereich
- wunderbar geschwungene Treppe ins Obergeschoss
- zwei tagesbelichtete Badezimmer mit Dusche / Badewanne, Toilette, Waschtisch & Wäscheschacht im Obergeschoss
- finnische Sauna im Badezimmer des Obergeschosses
- eigener Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück
- weitläufiger, wärmegeämmter Dachraum über Auszugtreppe im Obergeschoss erreichbar
- drei PKW - Stellplätze auf dem Grundstück
- einmal frisch durchmalern & einziehen!

??????? ???????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – 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 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 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. 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.

??????? ???????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24096041 - 14532 Stahnsdorf – 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)