

Stahnsdorf – Stahnsdorf

Großes Einfamilienhaus & ein Katzensprung nach Berlin!

CODICE OGGETTO: 25096012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 756 m²

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – 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: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25096012	Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Superficie netta	ca. 243 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

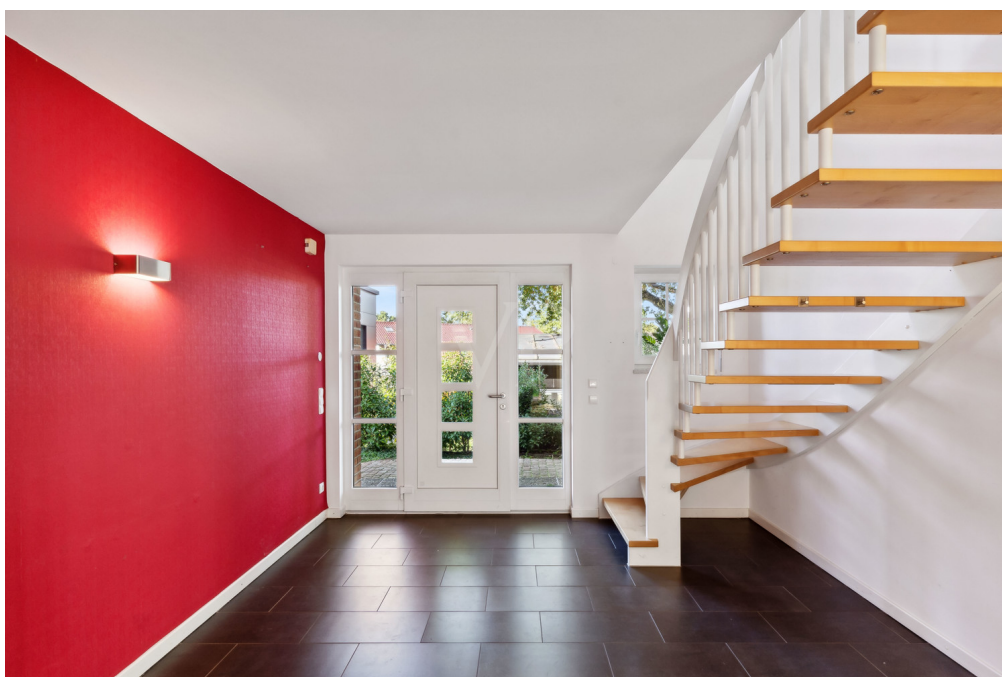
CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.11.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

La proprietà



VP VON POLL FINANCE

IHR ANSPRECHPARTNER



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

OLIVER IANIRO-NIETZ
Baufinanzierungsspezialist
Geprüfter Fachmann für Immobilienkreditvermittlung (BHK)

M.: 449 (0)1520 - 197 88 57 | T.: 449 (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
- Fördermittelfcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **KFW**  

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Una prima impressione

Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 756 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Dettagli dei servizi

- 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, wärmegeprägter Dachraum über Auszugstreppe im Obergeschoss erreichbar
- drei PKW - Stellplätze auf dem Grundstück
- einmal frisch durchmalern & einziehen!

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.70 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25096012 - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com