Stahnsdorf

Historisches Wohnjuwel mit modernem Komfort auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26096029



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204.87 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1268 m²

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

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

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26096029
Wohnfläche	ca. 204.87 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1860
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	45.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

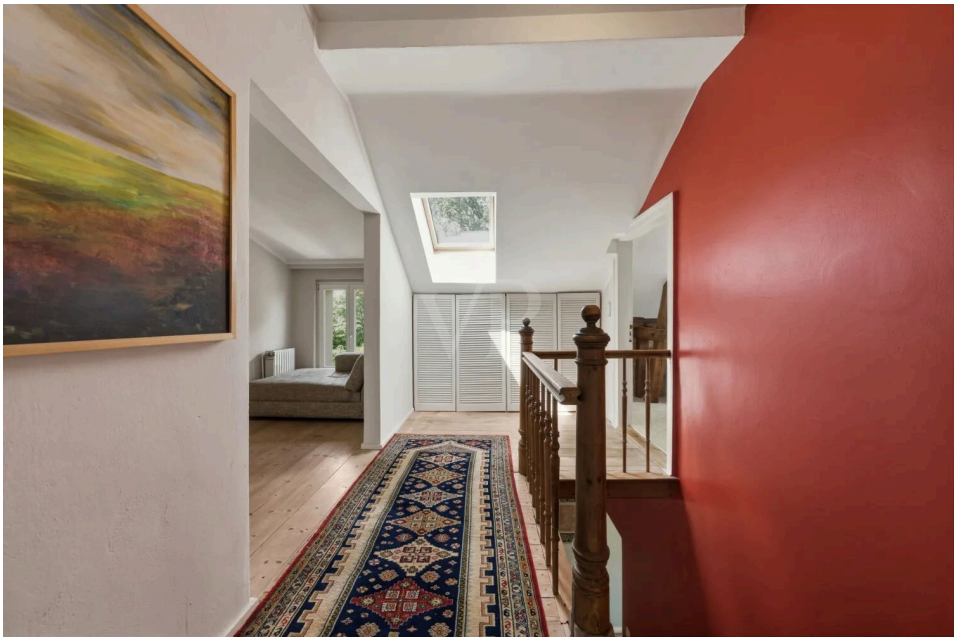
Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus, ursprünglich ca. 1860 erbaut, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 205 m². Das Grundstück erstreckt sich auf etwa 1.268 m², auf seiner Gartenfläche von ca. 1.000 m² befindet sich eine grüne Oase mit Wildblumenwiesen, Hochbeeten und seinen vielseitigen Nebengebäuden.

Die Immobilie verfügt über sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Badezimmer. Die Sanierung umfasste nicht nur das Wohnhaus selbst, sondern auch alle Nebengebäude. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

Im Jahr 2022 wurde die Küche vollständig modernisiert. Sie präsentiert sich offen zum Essbereich und ist Bestandteil des Wohnmittelpunkts. Die Ausstattung der Küche und die Auswahl der Materialien unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität. In der Küche sorgt ein eleganter Mix aus modernen Einbauten und natürlichen Holzoberflächen für ein ansprechendes Ambiente. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Familientisch. Sämtliche Räume sind mit Dielenböden ausgestattet, die dem Ambiente eine zeitlose und wertige Note verleihen. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet und wird durch einen Kamin ergänzt, der an kühlen Abenden für behagliche Wärme im Erdgeschoss sorgt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und ermöglichen einen schönen Blick nach draußen.
Zwei modernisierte Bäder bieten jeweils eine hochwertige Ausstattung. Das Hauptbad im Dachgeschoss kombiniert freiliegende Balken, gemauerte Wandelemente und eine Badewanne unter einer Dachschräge, ergänzt durch ein großes Dachfenster, das für viel Tageslicht sorgt. Das zweite Bad im Erdgeschoss besticht durch eine Kombination aus roten Wandflächen, historischem Fliesenboden und einer komfortablen Dusche.

Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre beinhalten die Erneuerung von Fenstern, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen (2005), eine Fassaden- und Dachdämmung (2014) sowie eine zeitgemäße Gaszentralheizung (2021). Die Energieeffizienzklasse A unterstreicht die hochwertige Sanierung.

Außen erwarten den neuen Eigentümer zwei Außenstellplätze sowie ein Carport. Der große Garten besticht durch alten Baumbestand, viel Grünfläche und ein natürlich gestaltetes Grundstück. Ehemalige Stallungen und weitere Nebengebäude reihen sich harmonisch an das Hauptgebäude an und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Lindenhof Grundschule ist ganz in der Nähe gelegen. Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Gärten und Einfamilienhäusern.

Dieses Wohnhaus bietet eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne sowie ein großzügiges Platzangebot – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Raum und ein gepflegtes Ambiente legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen der Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Ausstattung und Details

- Liebevoll kernsaniertes Wohnhaus mit ehemaligen Stallungen
- Baujahr um 1860
- Auch alle Nebengebäude saniert mit viel Platz und Unterstellmöglichkeiten
- Kein Denkmalschutz
- Alle Räume mit Dielenböden
- Offene Wohnküche
- Großer Garten von ca. 1.000 m²
- Energieeffizienzklasse A
- Fassaden- und Dachdämmung 2014
- Neue Heizung 2021
- Neue Küche 2022
- Kamin im Wohnzimmer
- Zwei Vollbäder
- Carport + zwei Außenstellplätze
- Lindenhof-Grundschule in der Nähe

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Alles zum Standort

GEOGRAFIE
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.

VERKEHR
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. Zu Anfang 2030 ist die Anbindung von Stahnsdorf an die S - Bahn Richtung Berlin Innenstadt geplant.

INFRASTRUKTUR
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.

AKTIVITÄTEN
Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab. Ein Highlight von Stahnsdorf ist seine wunderschöne, naturnahe Umgebung. Die zahlreichen Waldgebiete rund um den Ort, wie der Stahnsdorfer Wald, laden zu ausgedehnten Wanderungen, Spaziergängen und Radtouren ein. Besonders beliebt ist der Teltowkanal, der nicht nur für Spaziergänge entlang des Wassers sorgt, sondern auch ideale Bedingungen für Bootsfahrten bietet. Für Sportbegeisterte bietet Stahnsdorf ebenfalls einige Möglichkeiten. Die Gemeinde verfügt über Sportvereine, die in verschiedensten Disziplinen aktiv sind.

Objektnummer: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Sonstige Angaben

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: 26096029 - 14532 Stahnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com