Stahnsdorf

# Moderne Stadtvilla mit Einliegerwohnung in ruhiger Anliegerstraße – Großzügiges Wohnkonzept

*Objektnummer: 26096037*



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266.92 $m^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1303 $m^2$

Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf


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

Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26096037 |
| Wohnfläche | ca. 266.92 m² |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 2010 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.090.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 118 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 20.01.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 71 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2010 |

Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie

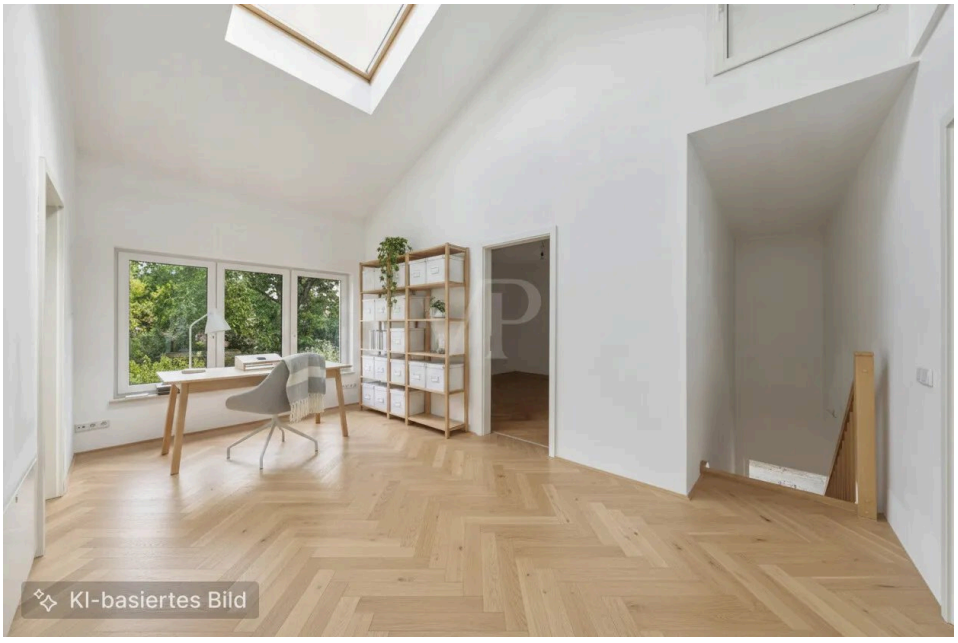




Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie

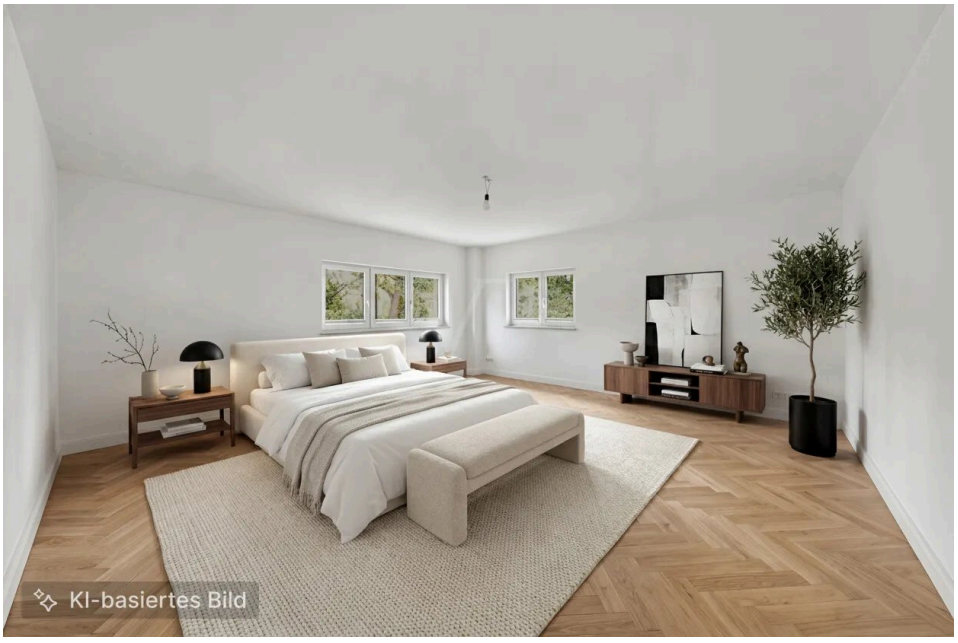




Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2010 fertiggestellte Stadtvilla verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachten Ausstattungsmerkmalen. Auf ca. 267 m² Wohnfläche bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist somit ideal für Familien oder individuelle Wohnkonzepte. Das über eine ruhige Anliegerstraße erreichbare Grundstück erstreckt sich über ca. 1.303 m² und überzeugt durch einen großen Garten.

Das Haupthaus verfügt über einen hellen Wohn-Essbereich mit offener Küche, vier weiteren Zimmern und zwei Bäder, während das Untergeschoss mit ca. 118 m² Nutzfläche und einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m einen absoluten Mehrwert bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht, sodass sich Familienleben, Home-Office oder Hobbybereiche harmonisch vereinen lassen. Im Obergeschoss befinden sich Estrichböden, die den neuen Eigentümern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bodenbeläge bieten.
Besonders hervorzuheben ist die separat zugängliche Einliegerwohnung mit barrierearmen Details wie extrabreiten Türen und einem Komfortbad mit bodengleicher Dusche. Sie eignet sich ideal als Mehrgenerationen-, Arbeits-, Gäste- oder eigenständige Mieteinheit. Die beheizten Wintergärten erweitern die Wohnräume und bieten zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Eine moderne Gas-Solarbrennwertanlage in Kombination mit durchgehender Fußbodenheizung – inklusive Untergeschoss – ergänzt durch einen wassergeführten Kamin im Wohnbereich des Haupthauses, unterstützt Heizungs- und Warmwasserversorgung effizient. Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über abschließbare Griffe sowie Plissees, was Sicherheit und hohen Wohnkomfort garantiert.

Zwei großzügige Holzterrassen bieten Platz für entspannte Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie mehrere zusätzliche Stellplätze bereit. Ein praktischer Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Der Garten wird durch eine Zisterne und einen eigenen Brunnen mit Wasser versorgt. Ein Baumhaus mit Rutsche und Schaukel ergänzt den Garten.

Insgesamt besticht diese Stadtvilla durch moderne Haustechnik und durchdachte Details, die komfortables Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld ermöglichen. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und zeitgemäßer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 26096037 - 14532 Stahnsdorf

# Ausstattung und Details

Zum ca. 1.303 m² großen Grundstück gehört ein weiterer Grundstücksanteil an der Straßenzufahrt von ca. 70 m², sodass die Gesamtfläche 1.373 m² beträgt. (Anliegerstraße)
INNEN-HAUS
- Massivbauweise aus Kalksandstein mit Dämmung aus Mineralwolle
- Gas-Solarbrennwertanlage
- Fußbodenheizung auch im Untergeschoss
- Wassergeführter Kamin zur effizienten Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Fenster 3-fach verglast mit abschließbaren Fenstergriffen und Plissees (ausgenommen Keller)
- Wintergarten (beheizt)
- Untergeschoss mit ca. 2,50 m Deckenhöhe
- Obergeschoss - Estrichböden, Bodenbeläge können individuell ausgewählt werden
- Holzterrasse
EINLIEGERWOHNUNG:
- Wohnen auf einer Ebene
- barrierearm
- extra breite Türen
- Komfortbad mit bodengleicher Dusche
- Fenster 3-fach verglast mit abschließbaren Fenstergriffen und Plissees
- Wintergarten (beheizt)
- Holzterrasse
AUSSEN
- Doppelcarport
- mehrere Stellplätze
- Schuppen
- Zisterne mit rund 15.000 Litern
- Brunnen
- Baumhaus mit Rutsche
- Schaukel
- Staketenzaun

Objektnummer: 26096037 - 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.

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, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind.

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 verschiedenen Disziplinen aktiv sind – von Fußball bis hin zu Tennis und weiteren Sportarten. Die Region ist auch bei Joggern und Nordic Walkern beliebt, da die leicht hügelige Landschaft abwechslungsreiche Routen bietet.

Objektnummer: 26096037 - 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: 26096037 - 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