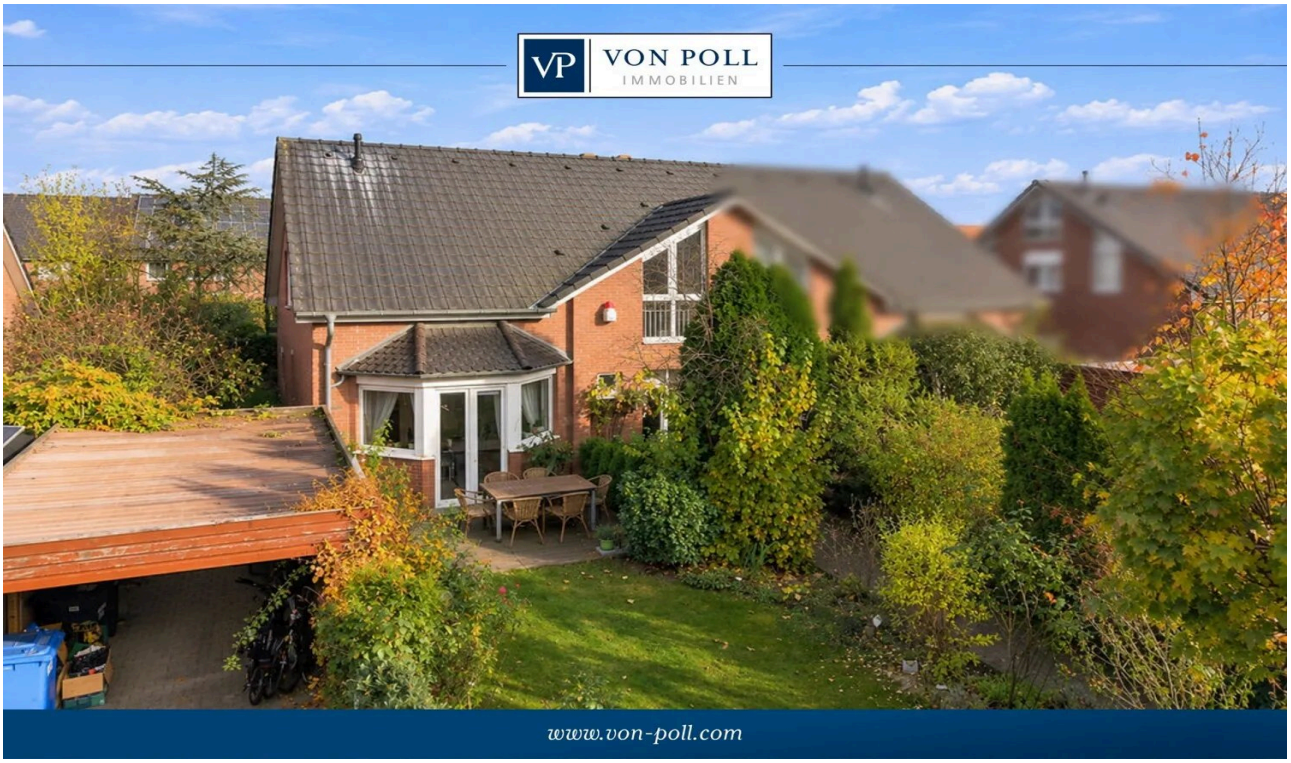
Stahnsdorf

Naturnah wohnen – Attraktive Doppelhaushälfte mit Vollkeller

Objektnummer: 26096056



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.81 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 326 m²

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

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

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26096056
Wohnfläche	ca. 133.81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Andere

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	82.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.11.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie

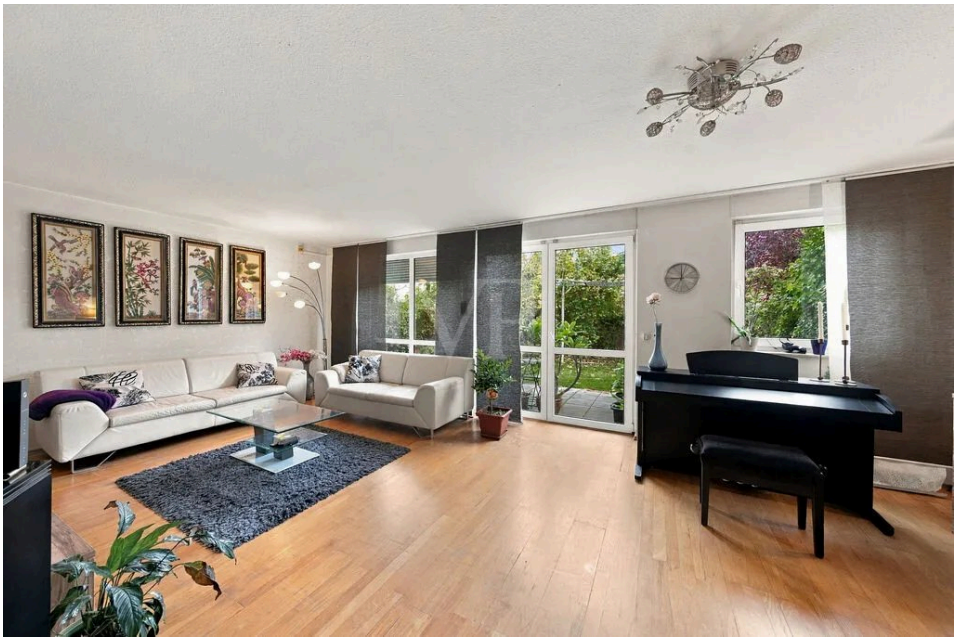




Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie

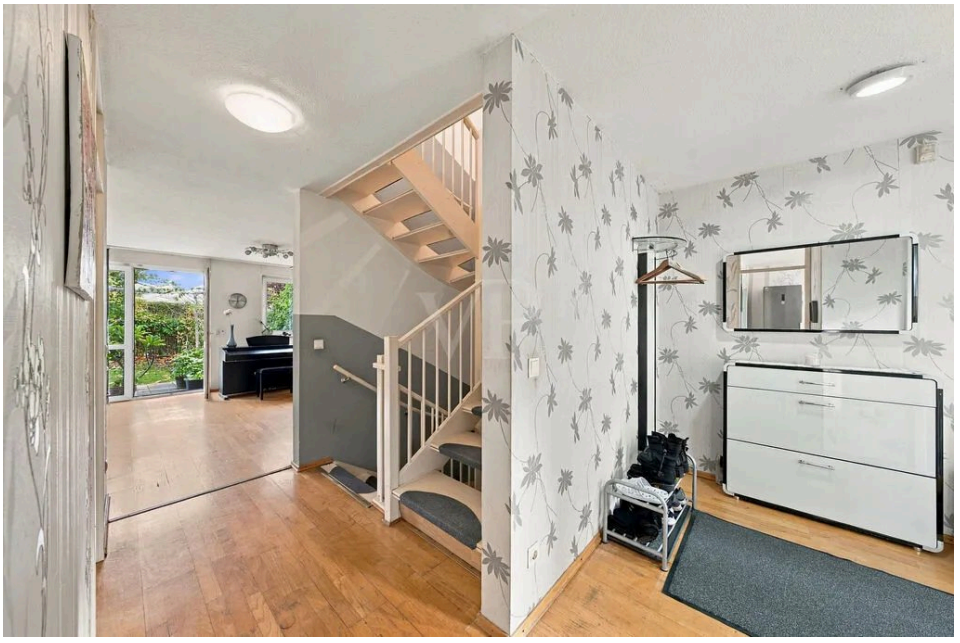




Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

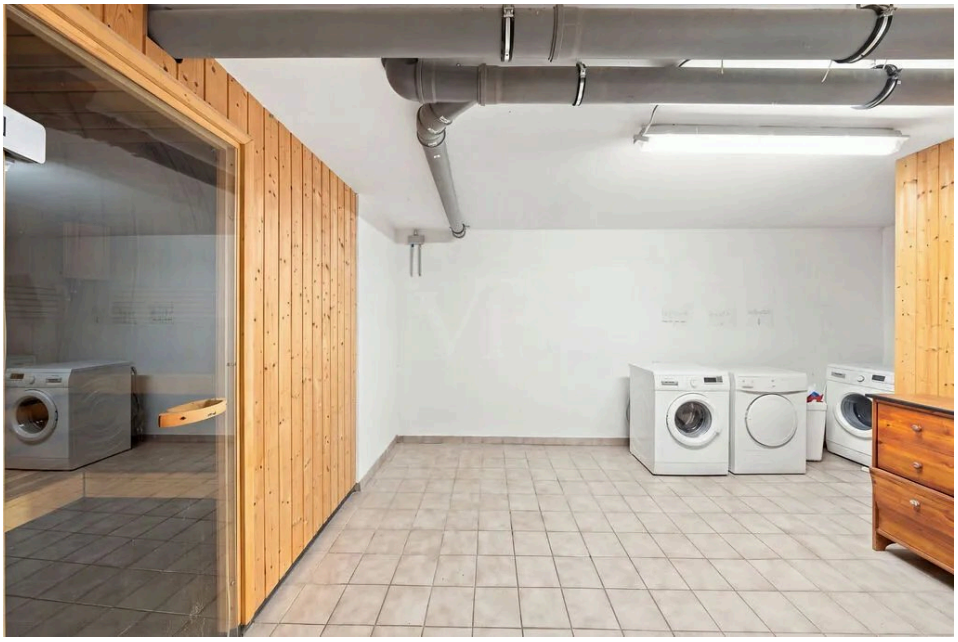
Die Immobilie





Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 033203 - 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/kleinmachnow

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Ein erster Eindruck

In der beliebten "Waldsiedlung" erwartet Sie diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995. Auf einem ca. 326 m² großen Grundstück bietet sie ca. 134 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 64 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Untergeschoss.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss bieten das Wohn- und Esszimmer angenehme Bereiche für Familie und Gäste. Ein Kaminofen im hellen Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Beide Räume führen auf jeweils eine der Terrassen: Die nach Westen ausgerichtete Terrasse im Vorgarten lädt zu sonnigen Nachmittagen und Abendessen im Freien ein, während die östlich ausgerichtete Gartenterrasse den Tag mit Morgensonne beginnen lässt. Die Küche, der Flur und das modernisierte Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das ebenfalls modernisierte Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Über eine Einschubtreppe gelangen Sie von hier aus auf den Spitzboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Das Untergeschoss umfasst einen großzügigen, beheizbaren Hobbyraum, einen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Klafs-Sauna.

Das Kondor-Wessels-Haus wurde in massiver Kalksandsteinbauweise mit Wärmedämmung, Verblendmauerwerk und Vollkeller errichtet. Die Gasbrennwerttherme wurde 2021 erneuert; das Bad und das Gäste-WC wurden 2022 beziehungsweise 2024 modernisiert. Ein Carport mit Geräteschuppen, ein zusätzlicher Stellplatz und ein gepflegter Garten runden das Angebot ab.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ihr eine persönliche Note zu verleihen.

Auch die Lage überzeugt: Weitläufige Wiesen, Felder und Pferdekoppeln in der näheren Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in etwa fünf Gehminuten. Die Supermärkte Edeka und Netto liegen jeweils rund einen Kilometer entfernt.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Ausstattung und Details

Kondor-Wessels-Haus in massiver Bauweise aus Kalksandstein mit Trennfuge zwischen den Häusern (2-5 cm), Wärmedämmung und Verblendmauerwerk aus gebrannten Ziegeln
MODERNISIERUNGEN
- 2021: Gasbrennwerttherme
- 2022/2024: Bad und Gäste-WC
INNEN
- Kaminofen im Wohnbereich
- Fenster mit manuellen Rollläden im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss
- Diele und Wohnzimmer mit Parkettböden ausgestattet
- Schlafzimmer mit Laminatböden
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Vollunterkellerung mit einem großzügigen, beheizbaren Raum zur individuellen Nutzung, einem Abstell-/Vorratsraum und einem Hauswirtschaftsraum mit Sauna von Klafs (wenig genutzt, Funktionsfähigkeit nicht geprüft)
- Spitzboden mit Heizungsanlage und zusätzlichem Stauraum
AUSSEN
- Carport mit angrenzendem Geräteschuppen
- Stellplatz
- Terrasse im Vorgarten mit Zugang vom Esszimmer (Westausrichtung)
- Terrasse im Garten, Zugang vom Wohnbereich (Ostausrichtung)
- gepflegter Garten

Objektnummer: 26096056 - 14532 Stahnsdorf

Alles zum Standort

GEOGRAFIE
Die Gemeinde Stahnsdorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südwestlichen Berliner Umland. Die attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu den Metropolen Berlin und Potsdam macht den Standort besonders reizvoll. Zur Gemeinde gehören die vier Ortsteile Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf. Die angrenzenden Gemeinden Kleinmachnow und die Stadt Teltow ergänzen das attraktive Wohnumfeld und bieten weitere Möglichkeiten für Einkauf, Freizeit und Erholung.

VERKEHR
Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung an Berlin und Potsdam. Die Berliner Stadtteile Zehlendorf und Wannsee sowie die Potsdamer Innenstadt sind mit dem Pkw bequem erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A115 besteht eine schnelle Verbindung in die Berliner City West sowie zum Berliner Autobahnring.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Verschiedene Buslinien verbinden Stahnsdorf mit den umliegenden Gemeinden sowie den S-Bahnhöfen Teltow Stadt, Berlin-Zehlendorf und Berlin-Wannsee. Von dort bestehen weitere Verbindungen in die Berliner Innenstadt und das überregionale Bahnnetz. Der Potsdamer Hauptbahnhof bietet zudem Anschluss an den Fernverkehr.

INFRASTRUKTUR
Stahnsdorf verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Dienstleistungsangebote sorgen für eine komfortable Versorgung. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Gemeinde und den angrenzenden Orten.

Auch Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindertagesstätten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und der Nähe zu den Wirtschafts- und Arbeitsstandorten Berlin und Potsdam macht diesen Wohnstandort besonders attraktiv.

AKTIVITÄTEN UND FREIZEIT
Ein besonderer Vorzug von Stahnsdorf ist die reizvolle Verbindung aus naturnahem Wohnen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Weitläufige Wald- und Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Der nahegelegene Teltowkanal bietet eine schöne Kulisse für erholsame Stunden am

Wasser und ist bei Spaziergängern und Radfahrern gleichermaßen beliebt.

Sportbegeisterte finden in der Gemeinde und der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, ihren Interessen nachzugehen. Verschiedene Sportvereine bieten ein breites Angebot, unter anderem in den Bereichen Fußball, Tennis und weiteren Freizeit- und Breitensportarten.

Auch kulturell und gesellschaftlich hat die Region einiges zu bieten. Ob aktive Freizeitgestaltung, Ausflüge ins Grüne oder entspannte Stunden im eigenen Wohnumfeld – Stahnsdorf bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Menschen jeden Alters.

STAHNSDORF verbindet die Vorzüge eines grünen und ruhigen Wohnumfeldes mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an Berlin und Potsdam. Ein Wohnstandort, der Lebensqualität, Erholung und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise vereint.

Objektnummer: 26096056 - 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: 26096056 - 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