

Stahnsdorf

# Moderne Stadtvilla im Blumenviertel - Stilvoll, geräumig, energieeffizient und ruhig

Objektnummer: 25096019



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

**KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

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

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25096019	Kaufpreis	1.080.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180,33 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	2019	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause - einer modernen Stadtvilla, die durch hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Merkmale überzeugt. Diese im Jahr 2019 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 824 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Raum für individuelles Wohnen. Insgesamt sechs Zimmer stehen zur Verfügung, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten. Drei moderne Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort und lassen keine Wünsche offen. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der von einem edlen weißen Kachelofen geschmückt wird. An kühlen Tagen sorgt dieser für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die große Sonnenterrasse und in den schön angelegten Garten, der optimal nach Südwesten ausgerichtet ist. Die Ausstattung besticht durch hochwertige Materialien. Die Böden sind in dunkler Holzoptik gefliest, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft, während die weiß lackierte Massivholztreppe einen eleganten Akzent setzt. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung, und die Solarthermieanlage in Kombination mit der kontrollierten Wohnraumlüftung gewährleistet eine hohe Energieeffizienz. Sicherheit und Funktionalität stehen ebenfalls im Fokus dieses Objektes. Die Fenster sind mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, Pilzkopfverriegelung, elektrischen Rollläden und maßgefertigten Insektenschutzgittern ausgestattet, während die Eingangstür einbruchhemmend ist. Alle Rollläden sind zentral steuerbar, eine Alarmanlage sowie ein elektrisches Einfahrtstor runden das Sicherheitskonzept ab. Im Außenbereich, deren Erscheinungsbild durch Naturstein und Old-Cottage-Klinker geprägt ist, erwarten Sie zudem ein charmantes Gartenhaus mit Pergola, ein Mähroboter und eine digitale Beregnungsanlage. Ein Brunnen gehört ebenfalls zum Garten und bietet Ihnen eine kostensparende Möglichkeit der Bewässerung. Mehrere Stellplätze für Ihr Auto vervollständigen das Angebot. Wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen und funktionalen Zuhause sind, das keine Wünsche offen lässt, dann könnte diese Stadtvilla genau das Richtige für Sie sein.

Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Ausstattung und Details

- KfW-Effizienzhaus 55 mit Energieeffizienzklasse A
- Solarthermie für Brauchwasser mit 300 Liter Solarspeicher
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hocheffizienzpumpe Klasse A für die Trinkwasserzirkulation
- Zentrale Wasserentkalkungsanlage
- Edler weißer Kachelofen
- Zeitlose Nolte-Einbauküche mit Elektrogeräten von Miele inkl. Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung (3-fach) und Pilzkopfverriegelung sowie maßangefertigten Insektenschutzgittern
- Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Bodenbeläge: Fliesen in dunkler Holzoptik durchgängig im gesamten Haus verlegt
- Massivholzterasse in weiß lackiert mit hochwertigen Verzierungen
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum, Platz für zwei Waschmaschinen und Trockner mit durchgehender Arbeitsplatte
- Begehbare Spitzboden (Abstellraum)

### AUSSENANLAGE

- Einfahrtsbereich und Wege mit Naturstein gepflastert
- Garten in Süd/West-Ausrichtung mit großer Terrasse
- Hohe Hecke, Natursteineinfassungen an den Rasenkanten und Beeten
- Brunnen mit elektrischer Pumpe
- Digital steuerbare Beregnungsanlage von Rainbird mit Sprengern und Tropfschläuchen auf dem gesamten Grundstück
- Mähroboter
- Gartenhaus mit Pergola
- Elektrisches Einfahrtstor
- Mehrere Stellplätze

Objektnummer: 25096019 - 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 durch mehrere Kindergärten, von denen einer direkt zu Fuß zu erreichen ist, sowie durch Schulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe gut abgedeckt. 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. In den Wäldern und auf den Feldwegen rund um den Ort können Naturfreunde bei einer Runde durch die Landschaft die vielfältige Flora und Fauna entdecken. 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. Wer es gerne ruhiger angehen lässt, findet in der Umgebung viele gut ausgebaute Radwege, die zu Erkundungstouren durch die Natur einladen. Für Kinder gibt es zahlreiche Spielplätze, die zu einem entspannten Aufenthalt im Freien einladen.



**Objektnummer: 25096019 - 14532 Stahnsdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 33.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25096019 - 14532 Stahnsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)