

Stahnsdorf – Sputendorf

# Haus mit zwei Wohneinheiten, Werkstatt und Lagerhalle in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24096019



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 960 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096019	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ???????????????	2005
??????????	2	?????????	????????
????? ???????????????	1930	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	????????????????
		??????	?????????

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	105.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	17.03.2034	???????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

??? ?????? ???????????

Das 1930 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 960 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2005 umfassend modernisiert und saniert. Dabei wurden u.a. die Heizung, das Dach, die Fassade, die Dämmung, die Fenster, die Küche und die Bäder erneuert. Die Immobilie befindet sich somit in einem guten Zustand und wird beheizt über eine Zentralheizung, wahlweise mit Öl oder Holz. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Räume auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine seniorengerechte 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Ankleide auf ca. 71 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Bad auf ca. 83 m<sup>2</sup>. Die Dachterrasse mit perfekter Ausrichtung kann über der Garage "nachgerüstet" werden. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage, eine Holzwerkstatt sowie eine voll ausgestattete Kfz- und Metallwerkstatt mit Grube. Ein Umkleideraum für die Mitarbeiter mit Spinden und Dusche ist ebenfalls vorhanden. Eine offene, überdachte Lagerhalle sowie zwei zusammengelegte Container als beheiztes Büro mit Keller und Ausbaureserve runden das Angebot ab. Das Grundstück ist von zwei Seiten befahrbar, die Zufahrt von hinten ist auch mit einem LKW möglich. Es ist ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge aller Art vorhanden und einen Brunnen sorgt für Wasser. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Haus mit zwei Wohneinheiten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auch für Handwerker oder Gewerbetreibende. Die durchgeführten Modernisierungen und die zahlreichen vorhandenen Räumlichkeiten machen dieses Objekt zu einer interessanten Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

????????????????? ??? ???? ?????

- Wohnhaus 2005 komplett saniert und renoviert
- EG: 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Ankleide, ca. 71 m<sup>2</sup>
- OG: 3-Zimmer-Wohnung, offene Küche, Bad, ca. 83 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse mit perfekter Ausrichtung kann über der Garage "nachgerüstet" werden.
- Garage
- Holzwerkstatt, voll ausgestattet
- Kfz-/Metallwerkstatt mit Grube, voll ausgestattet
- Umkleieraum für Mitarbeiter mit Spinde und Dusche
- Überdachter, offener Lagerraum
- 2 zusammengelegte Container als Büro, beheizt, mit Keller und Ausbaureserve
- Grundstück von 2 Seiten befahrbar, auch mit LKW's
- Viel Stellfläche für Pkws oder andere Fahrzeuge
- Brunnen

??????? ???????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24096019 - 14532 Stahnsdorf – Sputendorf

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)