Stahnsdorf – Stahnsdorf

Neuwertige Eigentumswohnung mit eigenem Garten

Objektnummer: 24096010n

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89,91 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

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

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24096010n
Wohnfläche	ca. 89,91 m²
Bezugsfrei ab	15.04.2024
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.12.2030
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	73.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

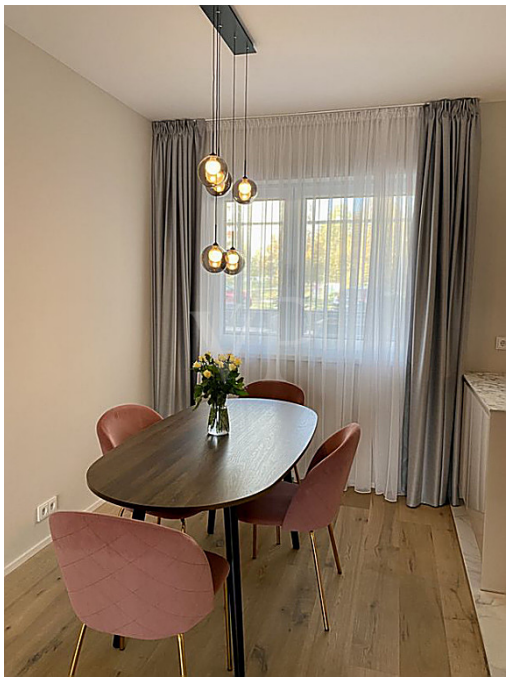
Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

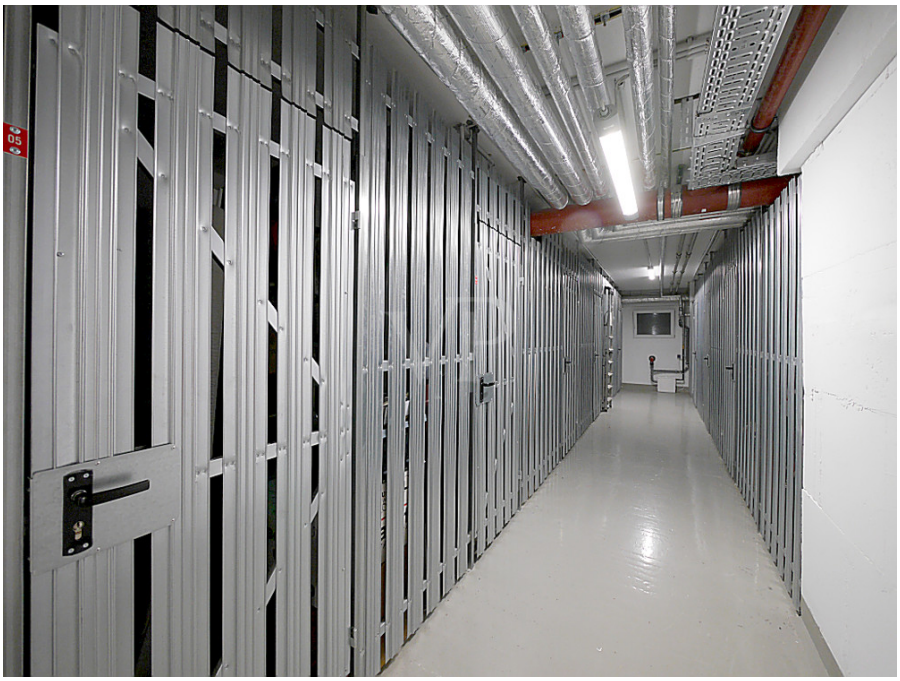
Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Ein erster Eindruck

Altersgerechtes Wohnen in einer neuwertigen Erdgeschosswohnung in einer kleinen Wohnanlage, welche erst jüngst im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Die großzügige Wohnfläche beträgt ca. 89,91 m² (die beheizte Wohnfläche von ca. 84,17 m²). und verteilt sich auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und ist altersgerecht gestaltet, mit einem 1,20 Meter Bewegungsradius und 90 cm breiten Türöffnungen. Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Besonders erwähnenswert ist der begehbare Kleiderschrank, der ausreichend Stauraum bietet. Die offene Einbauküche ist bereits vorhanden und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Highlights sind u.a. die Terrasse mit Gartenanteil, die über einen schwellenlosen Zugang verfügt und die nachträglich verbaute Klimaanlage. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick auf den Garten. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Gäste-WC, ein Einbauschrank im Flur für Garderobe sowie ein Einbauschrank im zweiten Zimmer. Elektrische Rollläden sorgen für eine komfortable Steuerung des Lichteinfalls. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie liegt in einer zentralen Lage und verfügt über einen Fahrstuhl zur Tiefgarage. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,65 Meter und verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl. Das Hausgeld beinhaltet die Instandhaltungsrücklagen für Wohnung und Garage, was eine langfristige Instandhaltung der Immobilie gewährleistet. Das neuwertige Inventar in der Wohnung kann bei Bedarf übernommen werden. Insgesamt bietet diese Wohnung eine interessante Gelegenheit, ein modernes und komfortables Eigentum in einer gehobenen Ausstattung zu erwerben.

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Ausstattung und Details

- Inventar / zum Teil möbliert
- offene Einbauküche
- Klimaanlage
- Gäste WC
- Duschbad mit Waschmaschine
- Einbauschrank Flur Garderobe
- Einbauschrank Zimmer 2
- elektrische Rollläden
- Kellerraum
- Tiefgaragenplatz
- Terrasse und Garten

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 73.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24096010n - 14532 Stahnsdorf – Stahnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com