

Exposé

Einfamilienhaus in Stahnsdorf

Attraktive Wohnimmobilie am Rande Berlins



Objekt-Nr. **OM-285973**

Einfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Telefon: 03329 603290

Mobil: 0172 3220799

14532 Stahnsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	574,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	163,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	101,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt mit getrennten Wohneinheiten und einen zu Wohnzwecken ausgebauten Keller bietet viel Platz für die Gesamtnutzung einer großen Familie, für ein Mehrgenerationswohnen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das geräumige Haus wurde vor zwei Jahren umfangreich saniert und mit wesentlichen Einbauteilen er-neuert und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand ohne wesentlichen Renovierungsbedarf.

Das Kampa-Haus und auch der zu Wohnzwecken errichtete Keller sind mit einem Vollklinker verblendet, was sehr gute Wärmedämmeigenschaften mit sich bringt.

Die Meranti-Holzfenster sind mit Wärme-Isolierverglasungen ausgestattet; im EG teilweise bodentiefe Fenster mit Rollläden.

Beeindruckend sind die zwei in den letzten 5 Jahren in Fachwerktopik errichteten Nebengebäude; aus-gestattet als Carport mit Sektionaltor und einem abgetrennten Parkplatz.

Das zweite verklinkerte Fachwerkgebäude dient zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern u. a.; ideal auch als Hobbywerkstatt. Hinter diesem Gebäude befindet sich ein Lagerplatz für Kaminholz.

Das gesamte Anwesen besticht durch seine hochwertig verarbeiteten Materialien und der Innenausstattung (Nolte Einbauküche – 2021 mit Miele Geräten und Granitarbeitsplatten).

Die Einbauküche im OG ist ebenfalls hochwertig und mit Markengeräten ausgestattet.

Im weiteren befindet sich im OG an der Südseite über dem Erker ein Balkon mit Blick auf den Koi-Teich und der Lounge.

Ein zentral im Wohnraum angeordneter 3-seitiger Naturstein-Kamin (Granit), sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Im Bad im EG sind Granitsteinwände im barrierefreien Duschbereich eingebracht, welcher durch eine Echtglasdusche abgetrennt ist, und mit einer Fußbodenheizung und hochwertigen Armaturen ausgestattet wurde – 2020/2021.

Die zwei weiteren Bäder im Haus sind ebenfalls mit Echtglasduschen ausgestattet.

In weiteren Räumen des Hauses sind Bodenbeläge aus Parkett, Kork und hochwertigen Hochglanzfliesen verarbeitet. Die Glastüren runden die wohnliche Atmosphäre ab.

Die vor dem Gebäude befindlichen Zufahrtswege sind mit Altstadtgranit gepflastert.

Das Gebäude wird über eine einladende Granittreppe mit Edelstahlgeländer betreten.

Vom Wohnbereich gelangt man über eine ca. 40 m² große Terrasse, die mit Granitsteinen ausgelegt und ebenfalls mit Edelstahlgeländer umfasst ist, über zwei Granittreppen in den geschmackvoll gepflegten Garten mit Koi-Teich, einigen Obstraritäten und winterharten Exoten.

Der parkähnlich angeordnete Garten besticht durch eine aus Bangkirai errichtete Lounge, die ein ruhiges Verweilen im Grünen ermöglicht (mit Blick auf den Teich). Ferner sind hier Natursteinabgrenzungen als Beet- und Teichumrandungen verarbeitet.

Ein Echtglas-Gewächshaus-Pavillon auf Bangkirai Bohlen rundet das aufwendig gestaltete Ensemble im Garten ab.

Die Sichtschutzwände sind ebenfalls aus Bangkirai und garantieren eine lange Lebensdauer.

Die Gartenbewässerung und Rasenpflege erfolgen über einen eigenen Brunnen mit computergesteuerter Beregnungsanlage und Rasenroboter (mit eigenem Unterstand).

Das gedämmte und beheizte UG (mit separatem Eingang über eine Granitaußentreppe) bietet idealen Platz für Gäste, Hobby, Fitness oder auch Homeoffice. Die eigenständige Nutzbarkeit ist durch ein Duschbad und entsprechende Räumlichkeiten gegeben.

Eine Objektsicherung mit einer Überwachungskamera und einer zum Wachschatz aufgeschalteten Alarmanlage bietet entsprechenden Schutz.

Der hochwertig und aufwendig sanierte Allgemeinzustand der Immobilie sorgt für gute Energiewerte, somit sind Kosten für eine Anforderung entsprechend dem EEG vorerst nicht zu erwarten.

Ausstattung

- zwei Einbauküchen
- Duschbad 1 EG mit Fußbodenheizung, barrierefrei
- Vollbad OG (Wanne und Dusche)
- Duschbad 2 UG
- Gäste- WC
- z.T. Glastüren
- Kamin
- Rollläden EG
- elektrische Markise
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Designheizkörper
- große Spiegelwand im Flur
- Einbauschränk Schlafzimmer in Echtholz furnier
- Dielenschränk
- Flurgarderobe
- LED-Deckenstrahler
- Hebeanlage
- Entkalkungsanlage
- Brunnen
- Gartenbewässerungsanlage
- Koi-Teich
- Rasenroboter
- Gewächshaus
- überdachte Lounge mit Bangkirai-Boden
- Bangkirai-Sichtzaun
- Fachwerk-Garage und Carport
- Fachwerk-Gartenhaus auf Pachtgrundstück
- Holzlager

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung - Brennwertkessel

Energieträger: Öl

Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Die Lage dieses hochwertigen Einfamilien-Kampa-Hauses mit Einliegerwohnung mit ca. 250 m² Wohn-Nutzfläche nach DIN 277 verbindet Wohnort und Natur, Infrastruktur und Lebensqualität.

Eine netto Raumfläche mit 263 m² nach DIN 277 bietet genügend Platz für eine Großfamilie oder auch für zwei Familien.

Die zwei abgeschlossenen Wohneinheiten und ein auch bestens zu Wohnzwecken geeigneter Keller, bieten viele Möglichkeiten der Nutzung.

Zu diesem Objekt liegen 3 unabhängige Wertgutachten aus den Jahren 2021 und 2023 vor.

Darin wird der Wert der Immobilie zwischen 1.170.000,00 € und 1.050.000,00 € festgeschrieben.

Der ökologisch wachsende Wohnort Stahnsdorf mit seinen vier Ortsteilen Stahnsdorf, Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf gehört zu den Wohnlagen im südlichen Berliner Umland, welche in den letzten Jahren stark in der Nachfrage gestiegen sind.

Als unmittelbare Nachbarn sind die Gemeinde Kleinmachnow und die Stadt Teltow vorzufinden.

Die modern und stetig wachsende Infrastruktur zeichnet den Ort zum Wohlfühlen und zum Leben aus.

Durch die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten wird der Bedarf an Grundnahrungsmitteln abgedeckt.

Für einen Ausgleich und das leibliche Wohl sorgen diverse Restaurants mit internationaler Küche.

Es befinden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, Post und Sparkasse in der Gemeinde.

Die 2 Grundschulen, 8 Kitas, 2 Schulhorte, ein Gymnasium sorgen dafür, dass Betreuung und Bildung gut abgedeckt sind. (im Umkreis von ca. 800 m – 1000 m zum Haus)

Die Anbindung an den zentralen öffentlichen Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen (300 m bzw. 400 m vom Objekt entfernt) bestens gewährleistet.

Stahnsdorf 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.

Gegenwärtig ist die S-Bahn Anbindung nach Stahnsdorf in Planung, so dass auch hier beste Verbindungen nach Berlin vorliegen werden.

Ausführliche Informationen und Details zu Stahnsdorf können Sie im Gemeindezentrum in der

Annastraße 3 anfordern.

Von Stahnsdorf (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 15 Minuten, dort befindet sich der nächste große Fernbahnhof.

Stahnsdorf hat einen Autobahnanschluss über die L 40 an die A 115, über diese gelangt man in wenigen Minuten in die Berliner City West bzw. auf den südlichen Berliner Ring (z. B. 25 Min. zum Kurfürstendamm)

Innerhalb von Stahnsdorf bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin-Wannsee sowie eine Direktverbindung zur Shopping-mall am Potsdamer Sterncenter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

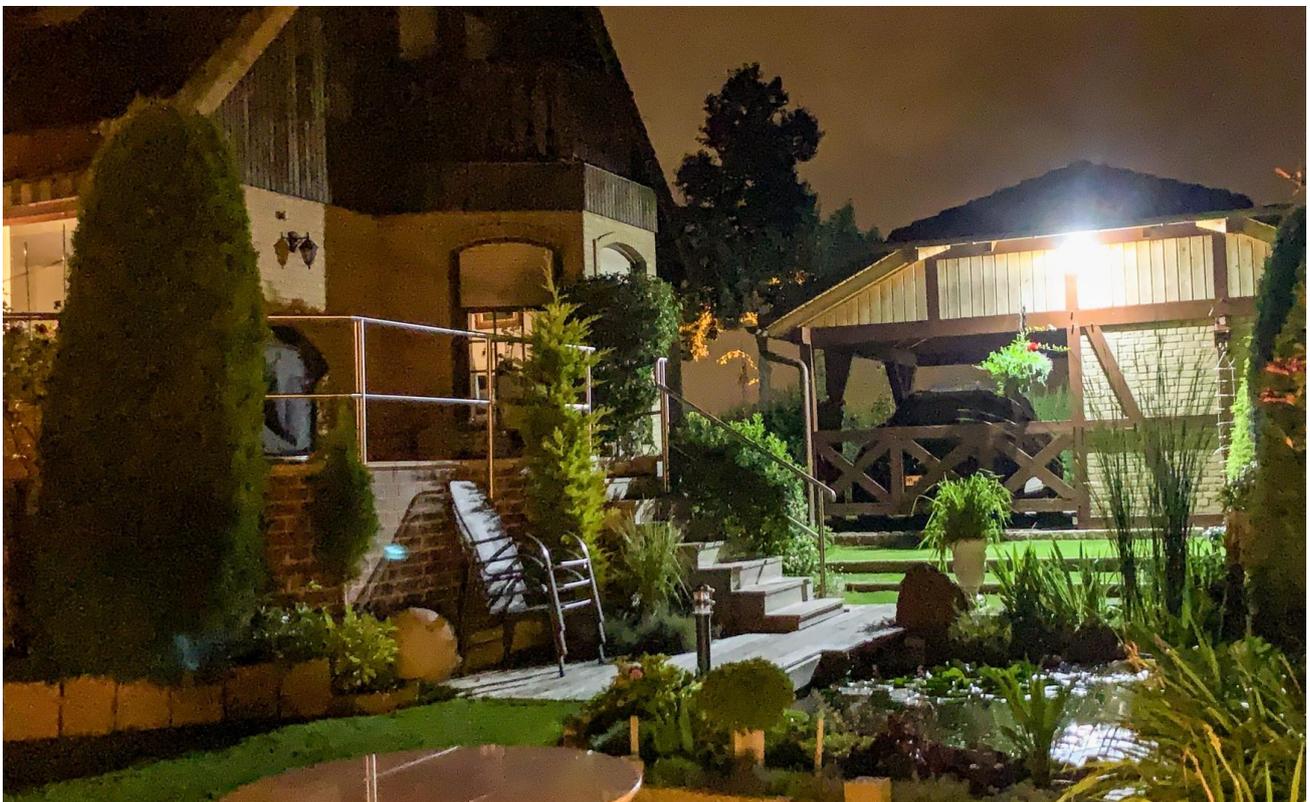
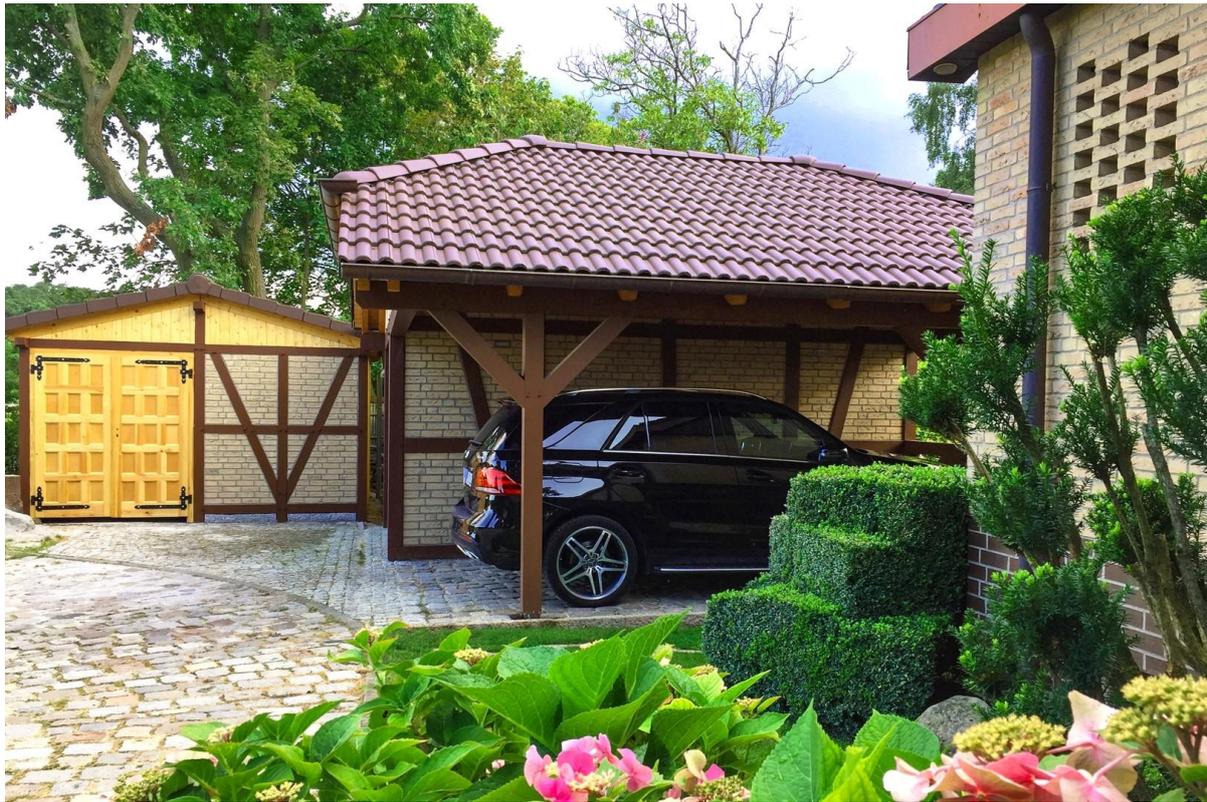
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



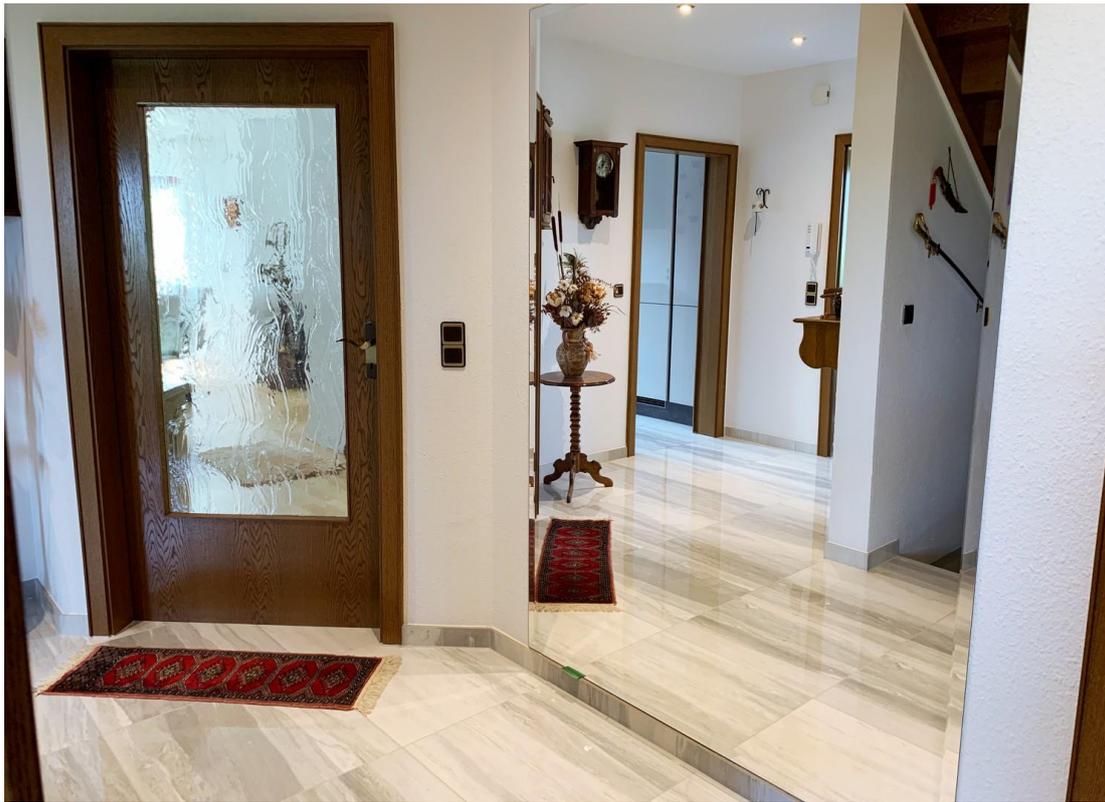
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

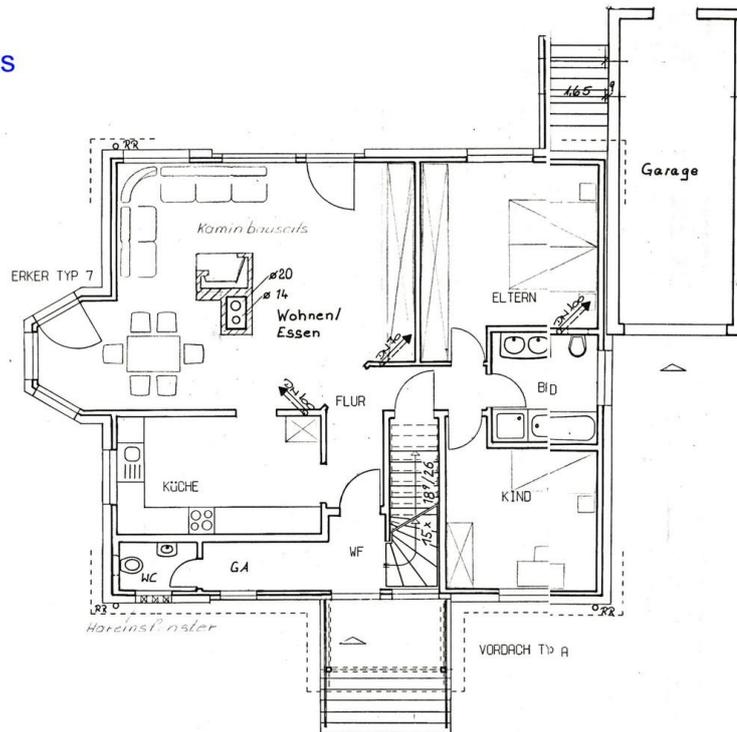


Exposé - Galerie

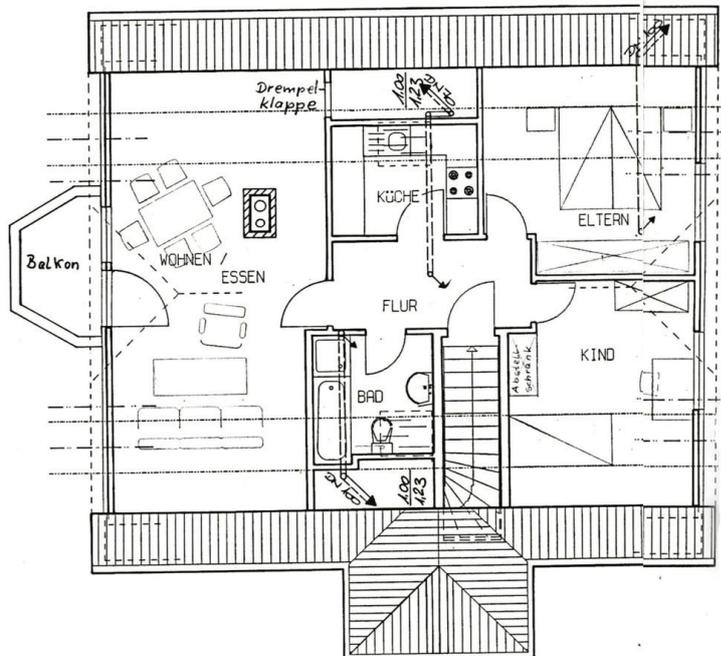


Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Untergeschoss

