

Exposé

Einfamilienhaus in Stahnsdorf

Privatverkauf in Stahnsdorf ohne Makler-moderne 4 Zimmer Stadtvilla mit luxuriöser Innenausstattung



Objekt-Nr. **OM-309673**

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.200 €**

Ansprechpartner:
Herr Riehm

14532 Stahnsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	507,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine moderne Stadtvilla, die sich durch eine gehobene Innenausstattung auszeichnet. Die Stadtvilla ist frisch renoviert, sofort bezugsfertig und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Stahnsdorf. Wälder, Wiesen und Felder sowie ein Pferdehof sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Sie zahlen keine Maklerprovision, da Sie die Stadtvilla direkt vom Eigentümer erwerben.

Mit Maklern werde ich nicht kooperieren, Anfragen von Maklern sind unerwünscht.

Die attraktive Stadtvilla wurde im Jahr 2018 neu errichtet und hat die günstige Energieeffizienzklasse B. Zusätzlich sind auf dem Dach Solarmodule bis ca. 6 KW installierbar.

Sie verfügt über eine in jedem Raum regulierbare Fußbodenheizung und Rolläden in allen Räumen. Die Wohnfläche beträgt ca. 130qm. Die im Energieausweis zugrundeliegende Nutzfläche beträgt ca. 147qm.

Das Warmwasser wird günstig über eine Solaranlage erhitzt.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großen Wohnzimmer mit Kamin, die geräumige Küche und das Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum mit dem Solar-Warmwasserspeicher und den Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner.

Das Obergeschoss hat neben drei Zimmern ein geräumiges, gefliestes Wannenbad mit Dusche und WC. Zusätzlichen Stauraum für leichte Gegenstände haben Sie im Spitzboden.

Alle Böden sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sind mit hochwertigen italienischen Bodenfliesen belegt.

Die große Terrasse wird über das mit bodentiefen Fenstern ausgestattete Wohnzimmer betreten und hat eine wunderbare Südwestrichtung. Genießen Sie dort durch eine gepflegte Tujahecke gegen Einsicht geschützt Ihre Sommerabende.

Im Winter sorgt die Südlage für viel Licht, lange Winterabende verbringen Sie mit Ihrer Familie vor dem großen Kaminofen.

Es stehen zwei gepflasterte Stellplätze zur Verfügung, die durch den Profilzaun mit elektrischem Schiebetor von der Straße getrennt sind.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ein Besichtigungstermin ausschließlich nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises möglich ist.

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen, regelbar in jedem Raum
- hochwertiger Kaminofen
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima
- moderne Brennwertheizung in Kombination mit Solar-Warmwasseraufbereitung
- hochwertige italienische Bodenfliesen im gesamten Haus
- Gäste-WC
- Rollläden an den Fenstern im gesamten Haus
- hochwertige Echtholzprofilüren
- große Terrasse mit sonniger Süd-West Ausrichtung
- zwei gepflasterte PKW-Stellplätze

- funkgesteuertes Einfahrtstor
- DSL-Internetanschluss bis 100 Mbit (abhängig vom selbst ausgewählten Anbieter)
- 5G Internet verfügbar
- Starlink verfügbar
- Internet via Glasfaser verfügbar
- Satelliten TV Anlage mit Anschluss in jedem Zimmer.

Auf dem Dach ist zusätzlich eine Solarenergieanlage mit ca. 6 KW auf der Ost- und der Westseite installierbar.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auf dem Grundstück wird ein Wegerecht für das hintere Grundstück ausgeübt. Die uneingeschränkt nutzbare Fläche beträgt ca. 450qm. Die auf den Fotos abgebildeten Gartenflächen entsprechen der uneingeschränkt nutzbaren Fläche.

Lage

Stahnsdorf ist eine ruhige Gemeinde mit viel Grün im südlichen Speckgürtel von Berlin, in direkter Nachbarschaft zu Kleinmachnow. Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. In wenigen Minuten erreichen Sie eine Wald- und Wiesenlandschaft mit mehreren Pferdehöfen. Einkaufsmöglichkeiten und die Gemeindeverwaltung sind ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt.

Über die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die A 115 und die B 101 erreichen Sie Potsdam in 15 und Berlin in ca. 20 Minuten. Über den ca. zehn Fahrminuten entfernten Bahnhof Großbeeren sind Sie in ca. 30 Minuten am Hauptbahnhof Berlin. Eine nahe gelegene Bushaltestelle verbindet Stahnsdorf mit dem S-Bahnhof Teltow Stadt und dem Schnellbus zum Potsdamer Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick auf Garten und Einfahrt

Exposé - Galerie



Blick von Rückseite zur Straße

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse Südseite



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Diele Durchgang Wohnzimmer



Wohnzimmer Kamin Ausgang Diele

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



HWR Heizung und Solarspeicher



Wannenbad mit Dusche OG

Exposé - Galerie



WC Waschbecken OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG