

# Exposé

## Reihenhaus in Stahnsdorf Güterfelde

### Familienfreundliches Wohnen in der Anlage "Chateau de Roon" mit Blick auf das Schloss



Objekt-Nr. OM-314397

#### Reihenhaus

Verkauf: **485.000 €**

Lindenallee 32  
14532 Stahnsdorf Güterfelde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1804	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige 4-Zimmer-Reihenhaus auf drei Etagen bietet ein unvergleichliches und familienfreundliches Wohnenerlebnis in einer ruhigen und gepflegten sowie denkmalgeschützten Wohnanlage von Schloss Güterfelde in Stahnsdorf.

Das im Jahr 1804 erbaute Schloss wurde 2012 bis 2014 zur Wohnanlage 'Chateau de Roon' umgebaut und kernsaniert. Die Anlage ist in einem sehr gepflegtem Zustand und strahlt eine wohlfühlende und herrschaftliche Atmosphäre aus.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde als Lehmhaus errichtet, was ein angenehmes und gesundes Raumklima für den Menschen schafft und die Feuchtigkeit sowie Temperatur reguliert, ideal für Asthmatiker.

Als Bewohner der Suite mit 103 qm Wohnfläche verfügen Sie über die Sondernutzungsrechte an einer Terrasse mit Privatgarten und direkten Zugang zum Schlosspark sowie an einer Freifläche im Eingangsbereich. Darüber hinaus besteht die Mitbenutzungsmöglichkeit des Weinkellers, sowie des Fitnessbereichs im Gartengeschoss.

Die durchdachte Raumaufteilung und die Aussicht auf den malerischen Schlossgarten bieten auf Anhieb ein harmonisches Wohngefühl. Im großzügigen Wohnzimmer eröffnet sich eine helle und einladende Atmosphäre. Das Objekt bietet klare Rückzugsmöglichkeiten für ein angenehmes Zusammenwohnen, inklusive eines großzügigen Schlafzimmers sowie zwei einladender Kinderzimmer. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken, was Komfort und Luxus zugleich verspricht. Für Gäste steht zusätzlich ein Gäste-WC zur Verfügung.

In der ruhigen, familienfreundlichen Umgebung lässt sich wunderbar entspannen, und der nahegelegene Haussee lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein. Gleichzeitig sind die Städte Potsdam und Berlin in kurzer Zeit erreichbar

Durch einen Mietpool, der sich um sämtliche Vermietungsaktivitäten kümmert, bietet das Haus nicht nur Eigennutzern sondern auch Kapitalanlegern interessante Möglichkeiten.

Der Kaufpreis beträgt 485.000 € VB

Zzgl. 15.000 € pro Stellplatz (2 Stellplätze)

## Ausstattung

Helle und großzügige Fensterfront im Wohnzimmer

Offene Raumgestaltung mit separater Küche

Aussicht direkt in den Schlossgarten

Einbauküche mit viel Stauraum

Klare Raumaufteilung mit Rückzugsmöglichkeiten

Badezimmer mit Badewanne, Dusche sowie zwei separate Waschbecken

Gäste - WC

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Stahnsdorf, mit rund 15.000 Einwohnern, liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und befindet sich südlich von Berlin-Zehlendorf und Kleinmachnow sowie östlich von Potsdam. Dieser familienfreundliche Ort wird im Norden vom Teltowkanal begrenzt und

besticht durch seine wald- und seenreiche Umgebung im grünen Speckgürtel Berlins, die zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.

Die Wohnanlage ist über Stahnsdorf an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, und Autofahrer erreichen die Autobahn A115 in wenigen Minuten. So gelangt man schnell in die Zentren von Berlin oder Potsdam oder zum südlichen Berliner Ring.

Für den täglichen Bedarf stehen in Stahnsdorf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Entlang der Potsdamer Allee finden sich zudem vielfältige gastronomische Angebote. Im Ortskern von Stahnsdorf sind außerdem ärztliche Einrichtungen, Kindergärten und Schulen angesiedelt. Ganz in der Nähe der Schloss-Anlage befindet sich eine Kita.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenanlage



Außenanlage

# Exposé - Galerie



Außenanlage



Außenanlage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



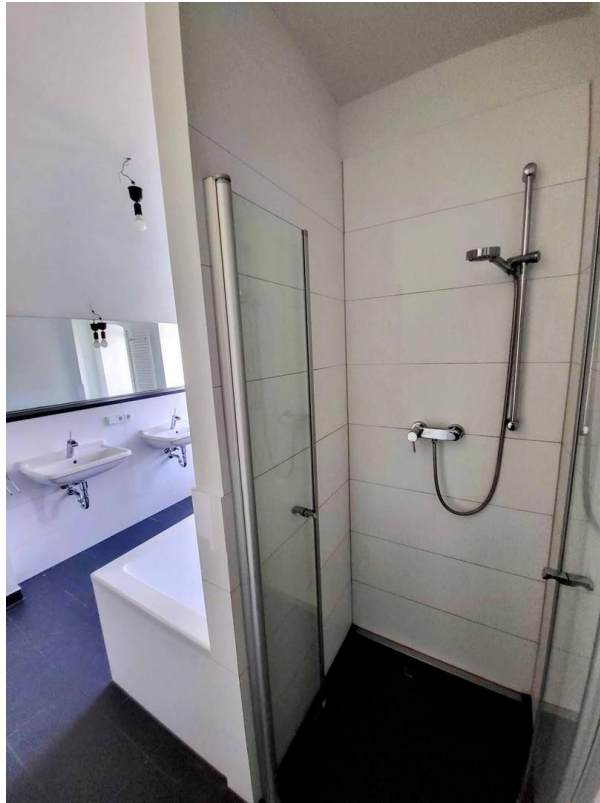
Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie

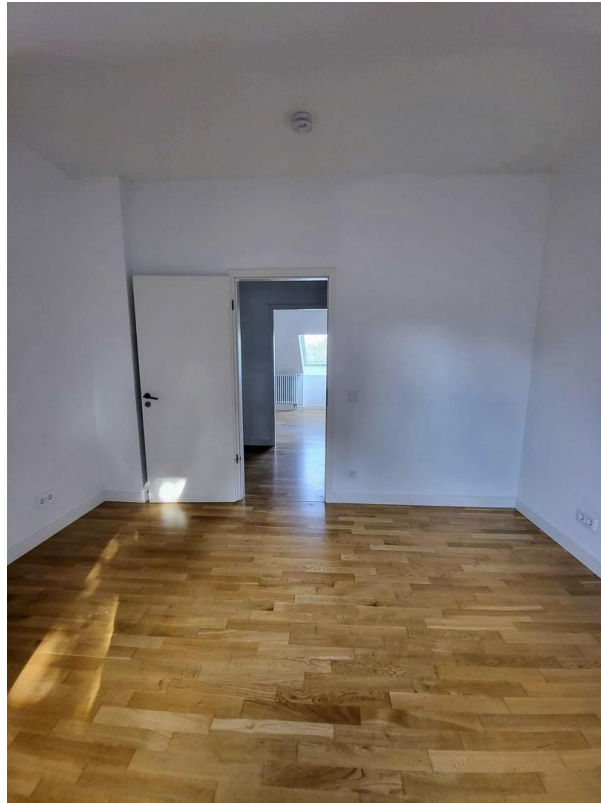


Flur



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie

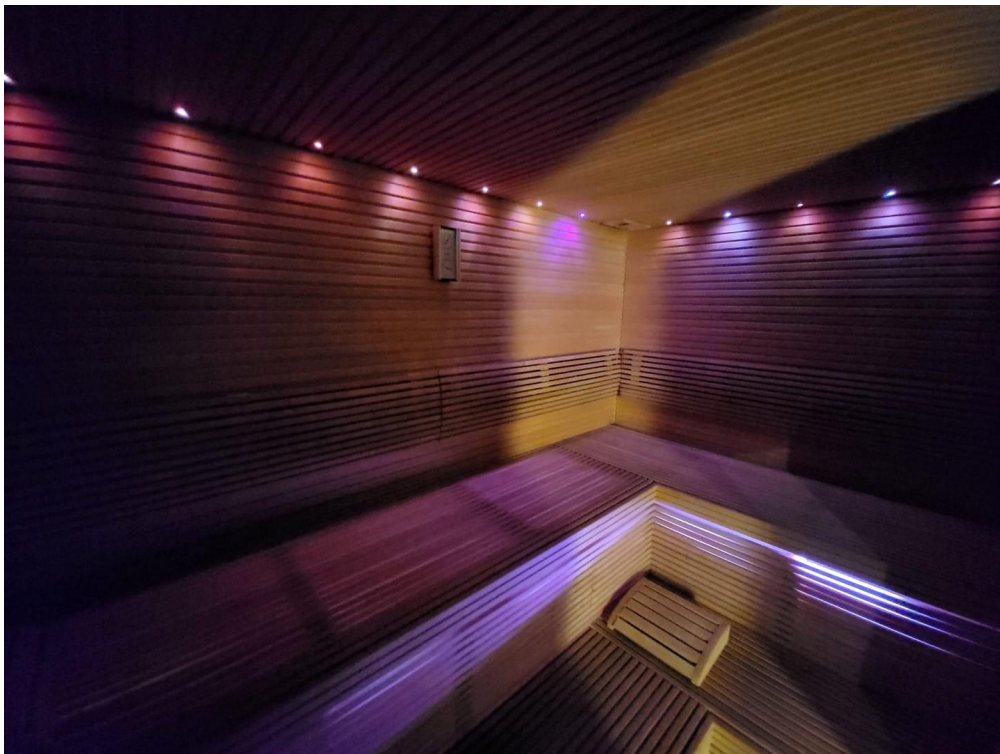
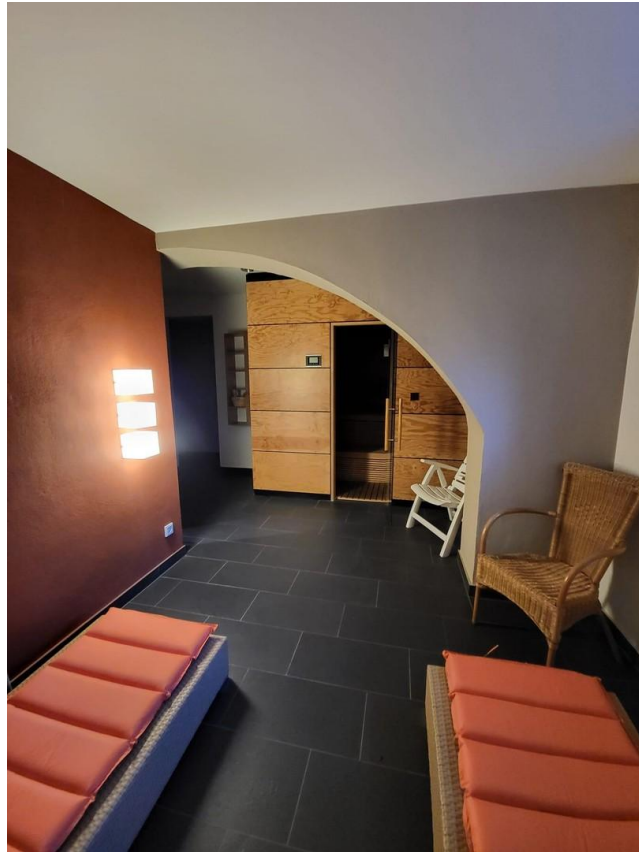


Zimmer

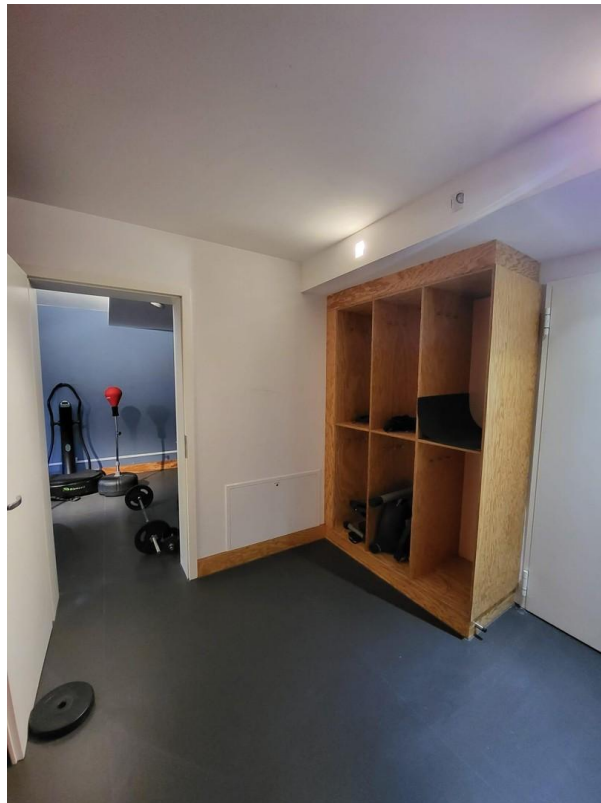
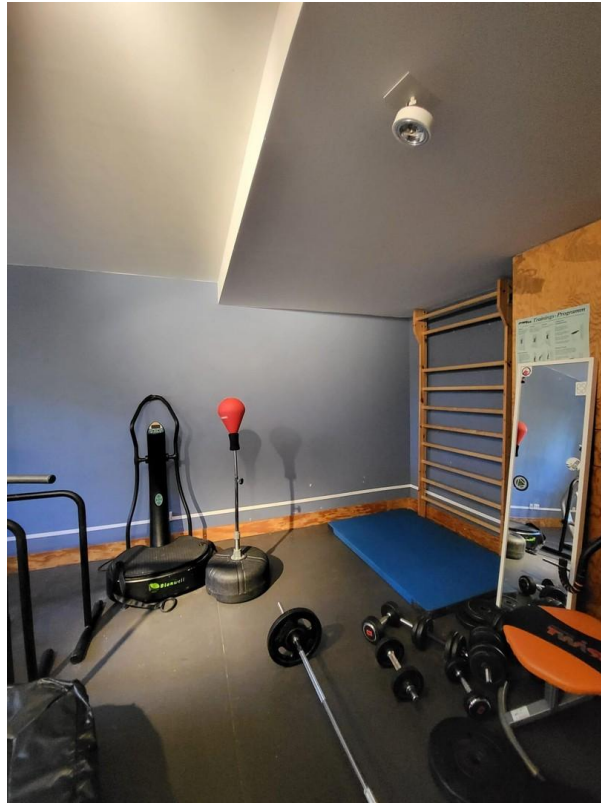


Zimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

SUITE 2.7	Seitenflügel Ost	103,39 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss	M 1:100
-----------	------------------	-----------------------	---------------------------------------	---------

## Suite 2.7; 4-Zimmer-Maisonette

EG	
Flur	10,31 m <sup>2</sup>
Küche	5,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
WC	1,29 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,32 m <sup>2</sup>
Eingang (50 %)	2,79 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,18 m <sup>2</sup>
OG	
Flur	3,69 m <sup>2</sup>
Bad	12,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,71 m <sup>2</sup>
DG	
Flur	3,69 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,39 m<sup>2</sup></b>

### Highlights:

- Wohnen auf drei Ebenen
- Privatgarten
- drei Schlafzimmer

Als Bewohner der Suite 2.7 verfügen Sie über die Sondernutzungsrechte an einer Terrasse mit Privatgarten im Schlosspark sowie an einer Freifläche im Eingangsbereich auf der Ostseite.



Etagenaufteilung

# Exposé - Grundrisse

