



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23078	<b>Datum:</b>	24.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	14532 Stahnsdorf / Güterfelde	<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	617,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	947.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-10-10
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1996
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	161.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	3 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	6 km	<b>Flughafen in :</b>	33 km

## Objektbeschreibung:

---

**\*\*Traumhaftes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten\*\***

**\*\*Lage:\*\***

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich idyllisch am Rande von Stahnsdorf - Güterfelde. Diese begehrte Lage vereint die Vorzüge der ruhigen Umgebung mit exzellenter Anbindung an die Stadt.

**\*\*Beschreibung:\*\***

Das Anwesen erstreckt sich auf großzügigen 600 m<sup>2</sup> und bietet einen bezaubernden Garten, der sowohl Ruhe als auch Erholung verspricht. Ein Highlight ist der Außenpool, der an warmen Tagen für eine erfrischende Abkühlung sorgt. Die großzügige Terrasse im Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Wintergarten auch in den kälteren Monaten eine geschützte Oase bietet.

**\*\*Raumaufteilung:\*\***

Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seiner Großzügigkeit eignet es sich ideal für eine große Familie. Zusätzlich besteht die Option, es als Mehrfamilienhaus zu nutzen. Eine bereits vorhandene Einliegerwohnung bietet Flexibilität: Sie kann als Mietwohnung eingerichtet oder auch privat genutzt werden, da sowohl eine moderne Einbauküche als auch ein neuwertiges Badezimmer vorhanden sind. Der Dachboden steht für weitere Nutzungsideen zur Verfügung.

## Lage:

---

Aufgrund seiner Nähe zu Berlin hat sich Stahnsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Umland entwickelt. So konnte in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum Einwohnerzahl verzeichnet werden. Insbesondere junge Familien zieht es in das grüne Stahnsdorf. Die gute Infrastruktur wird kontinuierlich ausgebaut. Der TECHNO-PARK Stahnsdorf in der Ruhlsdorfer Straße ist im Wesentlichen erschlossen. Stahnsdorf hat den Charakter einer Gartenstadt, in welcher die Kombination von Wohnen und Arbeiten im Grünen noch möglich. Durch die Nähe zur brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam, und zu den zahlreichen Angeboten bleiben Wünsche nicht lange unerfüllt. Im Ort befinden sich Kitas, Grundschulen, Schulhorte und ein Gymnasium. Div. Einkaufsmärkte, Banken, Ärzte und Restaurant sind vorhanden. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben: Bus 623 bis S1/U3, Bus 627 bis S25/RE4/RE5

## Ausstattung:

---

- Küchen (1 x EG + 1x OG )
- 2 Bäder (Dusche+ Wanne)
- Gäste-WC im EG und im 1. OG
- 2 separate Eingänge
- Waschküche und Büro im UG
- Dachbodenausgebaut
- 2 Einzelgaragen im UG

- Pool im Garten
- Terrasse im Garten
- Wintergarten
- 1 kleiner Südbalkon
- 1 großer Nordbalkon
- Kaminzug vorhanden
- voll unterkellert
- Zisterne mit 10.000 Liter
- Brunnen
- Entkalkungsanlage
  
- Einliegerwohnung möglich
- Fußbodenheizung im EG

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Küche im EG



Wohnzimmer



Wintergarten



Pool



Küche im 1. OG



Bad im 1. OG



Zimmer im 1. OG



Hausansicht von hinten



Zimmer im 1. OG



Hausansicht

