

Stahnsdorf – Schenkenhorst

Historisches Haus von ca. 1890 mit Sanierungsbedarf und Ausbaumöglichkeiten

????????? ??????????: 25096026



www.von-poll.com

???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 303 m²

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25096026	????? ???????	169.000 EUR
?????????????	ca. 110 m ²	??????	?????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1890	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????
		????????????????	
		?????????	?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	189.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem geschätzten Baujahr 1890 (offizielles Baujahr nicht bekannt) mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² auf einem Grundstück von ca. 303 m². Das Objekt ist stark sanierungsbedürftig, bietet aber dem potentiellen Käufer zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung. Das Haus ist vollständig an die Grundstücksgrenze gebaut und genießt Bestandsschutz. Historisch interessant ist, dass sich hier früher eine Bäckerei befand. Die Immobilie besteht aus 4 Zimmern, wobei ein Raum im Dachgeschoss noch zusätzlich ausgebaut werden kann. Diese Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung je nach Bedarf der zukünftigen Bewohner. Das Haus ist mit Dielen, teilweise mit Teppichboden und Lenolium ausgestattet. Die vorhandenen Fenster wurden 1994 erneuert, die Zentralheizung wurde 1991 eingebaut und muß erneuert werden. Die vorhandenen charmanten Kachelöfen sind funktionstüchtig. Dennoch bedarf das Objekt umfangreicher Arbeiten, um dem heutigen Wohnkomfort gerecht zu werden. Der kleine Vorgarten an der Straße gehört offiziell nicht zum Grundstück, wird aber aus alter Gewohnheit liebevoll gepflegt. Neben dem Haupthaus gehören eine Garage und ein Stall zum Anwesen, die zusätzlichen Stauraum/Ausbaupotential oder Platz für Hobbys bieten. Bitte beachten Sie, dass die Wohnfläche selbst vermessen wurde und abweichend zu amtlichen Angaben sein kann. Das Haus bietet eine solide Basis für visionäre Käufer, die bereit sind, in die notwendigen Sanierungsarbeiten zu investieren, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen. Die Lage an der Grundstücksgrenze und die historischen Elemente verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charme. Dieses Objekt ist eine spannende Herausforderung für alle, die Freude an der Restaurierung von Immobilien haben und ihren eigenen Wohnraum verwirklichen möchten.

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr ca.1890, exaktes Baujahr unbekannt
- Wohnfläche ca. 110 m² , von Eigentümer vermessen
- Haus steht komplett auf der Grundstücksgrenze
- Haus hat Bestandsschutz
- Im Haus war früher eine Bäckerei
- stark sanierungsbedürftig
- Kachelöfen
- Vorgarten an der Straße gehört offiziell nicht zum Grundstück, wird aus Gewohnheitsrecht genutzt
- 4 Zimmer
- ein Raum im Dachgeschoß kann noch zusätzlich ausgebaut werden
- Garage
- Stall
- Heizung von 1991
- Fenster von 1994
- Kriechkeller
- Holzdielen, Teppich, Lenolium

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

??? ??? ??? ????????????

STAHNSDORF GEOGRAFIE 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. **VERKEHR** 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. **INFRASTRUKTUR** 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. **AKTIVITÄTEN** Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab. Ein Highlight von Stahnsdorf ist seine wunderschöne, naturnahe Umgebung. Die zahlreichen Waldgebiete rund um den Ort, wie der Stahnsdorfer Wald, laden zu ausgedehnten Wanderungen, Spaziergängen und Radtouren ein. Besonders beliebt ist der Teltowkanal, der nicht nur für Spaziergänge entlang des Wassers sorgt, sondern auch ideale Bedingungen für Bootsfahrten bietet. In den Wäldern und auf den Feldwegen rund um den Ort können Naturfreunde bei einer Runde durch die Landschaft die vielfältige Flora und Fauna entdecken. Für Sportbegeisterte bietet Stahnsdorf ebenfalls einige Möglichkeiten. Die Gemeinde verfügt über Sportvereine, die in verschiedenen Disziplinen aktiv sind – von Fußball bis hin zu Tennis und weiteren Sportarten. Wer es gerne ruhiger angehen lässt, findet in der Umgebung viele gut ausgebaute Radwege, die zu Erkundungstouren durch die Natur einladen. Die Region ist auch bei Joggen und Nordic Walkern beliebt, da die leicht hügelige Landschaft abwechslungsreiche Routen bietet. Für Kinder gibt es zahlreiche Spielplätze, die zu einem entspannten Aufenthalt im Freien einladen.

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25096026 - 14532 Stahnsdorf – Schenkenhorst

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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