

Kleinmachnow

# Haus sucht Familie

Objektnummer: 26096034



MIETPREIS: 2.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096034	Mietpreis	2.850 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	503 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>120.45 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.07.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



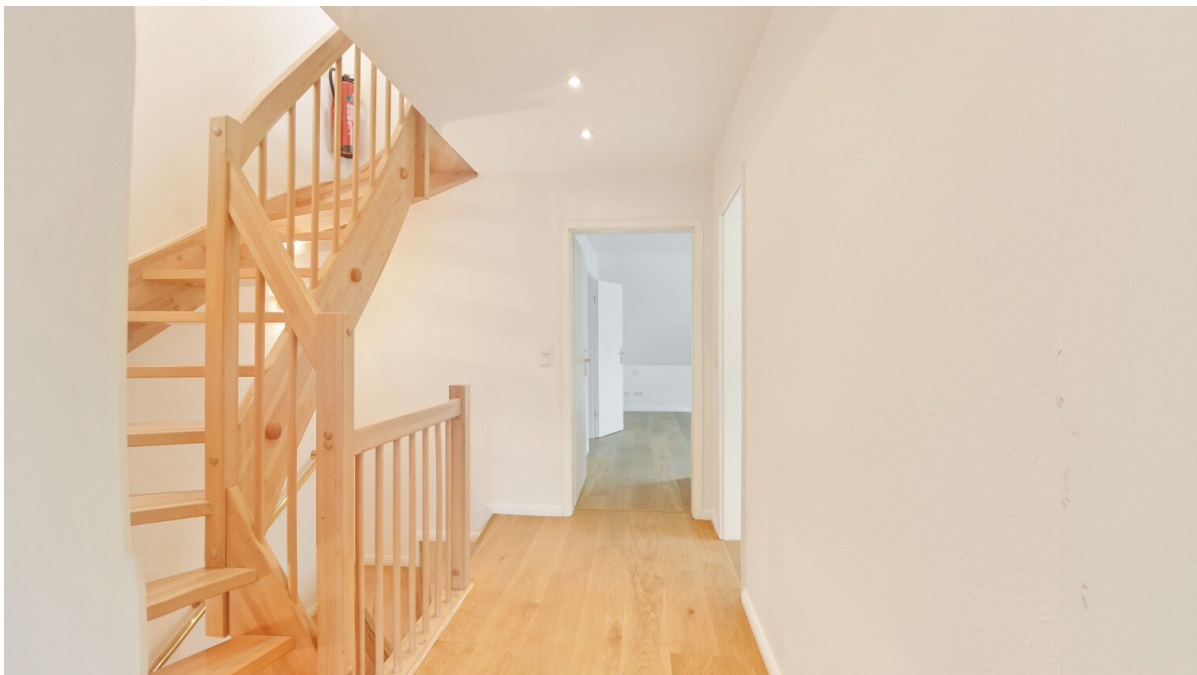
Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



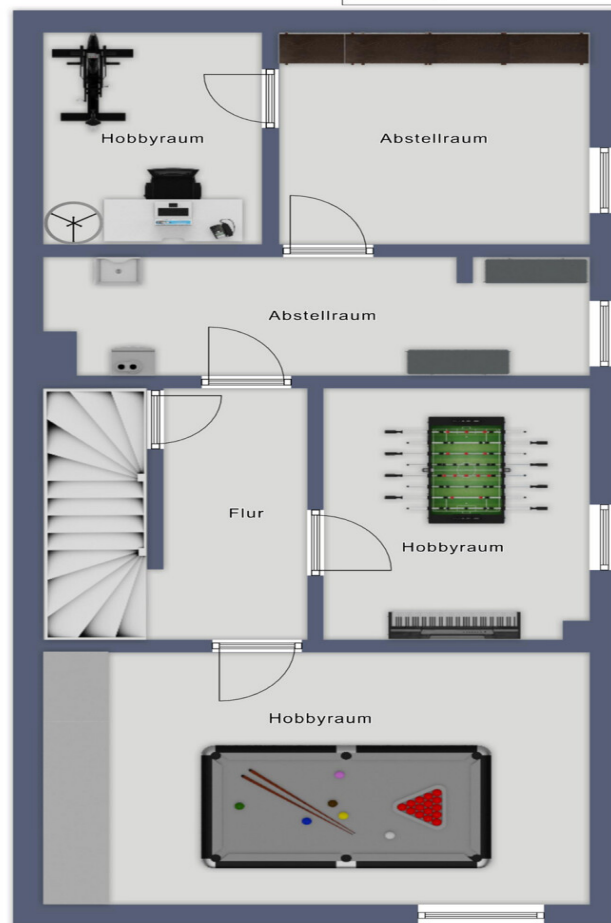
Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

## Grundrisse



Flusspfeile, nicht maßstäblich



© Projektplan, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien



Skizzenplan, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine renovierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den modernen Wohnkomfort überzeugt. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 412 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen zuzüglich ausgebautem Spitzboden und Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Klinkerfassade verleiht dem Haus eine zeitlose Erscheinung. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Die gute Ausstattung zeigt sich in allen Details dieser Immobilie.

Über den gut gestalteten Eingangsbereich betreten Sie das Erdgeschoss, das neben einer praktisch eingerichteten Einbauküche auch ein modernes Duschbad umfasst. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen fließenden Übergang auf die ca. 36 m<sup>2</sup> große Westterrasse in den Garten ermöglichen. Ein großer Kamin sorgt in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre, unterstützt durch eine installierte Fußbodenheizung. Elektrische Jalousien und gesicherte Fenster bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Von der Terrasse aus gelangen Sie in den Garten, in dem zwei Gartenhäuschen zur Verfügung stehen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein klimatisiertes Schlafzimmer mit einem Raum für eine Ankleide, das zum Rückzug und Entspannen einlädt. Ein großzügiges Badezimmer, ausgestattet mit Marmor, Dusche, Badewanne, Bidet und Fußbodenheizung, steht für hohe Ausstattungsgüte. Außerdem findet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, der z.B. als Kinderzimmer genutzt werden kann. Der Spitzboden ist bereits vollständig ausgebaut und eröffnet zusätzliche Optionen – etwa als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 60 m<sup>2</sup> große Untergeschoss, das mit seinem Hobbyraum, dem Hauswirtschaftsraum und zwei weiteren flexibel nutzbaren Zimmern hervorragende Möglichkeiten für Sport, Homeoffice oder kreative Projekte bietet. Der Keller besteht aus wasserdichtem Beton (weiße Wanne) und verfügt zusätzlich über Perimeterdämmung zur Wärmeisolierung. Alle Räume im Untergeschoss sind beheizt und teilweise mit Teppich ausgelegt – durchdachte Details, die für Wohlbefinden im Alltag sorgen.

Für wohltemperierten Wohnkomfort sorgt die zentrale Heizungsanlage in Verbindung mit der Fußbodenheizung im EG. Darüber hinaus ist die Installation einer Wärmepumpe zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz bereits in Planung.

Ein Autostellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück und ergänzt das Angebot dieser

**Immobilie optimal.**

**Dieses Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer vielseitigen Aufteilung der Räumlichkeiten. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.**

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## **Ausstattung und Details**

**Doppelhaushälfte - Baujahr 1998**

**Grundstück ca. 412 qm**

**Klinkerfassade, 5 Zimmer (davon 1 Essbereich)**

**Neu verlegtes Parkett in den oberen Räumen**

**36 qm Westterrasse, 2 Gartenhäuschen**

**Autostellplatz auf dem Grundstück**

**Nebenkosten von € 503 (inkl. Heizkosten) für einen 2-Personen-Haushalt in 2024**

**Zeitgemäßer Wohnkomfort bei durchdachter Aufteilung der Räumlichkeiten.**

**Auf ca. 183 qm Gebäudenutzfläche, verteilt auf 2 Etagen zzgl. Spitzboden und Keller stehen Ihnen vielfältige Nutzungen offen.**

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## **Alles zum Standort**

**Kleinmachnow ist ein sehr attraktiver und familienfreundlicher Wohnort. Mit seinen Siedlungshäusern und Villen in parkähnlichen Alleen gehört er zu den begehrtesten Wohnlagen; direkt angrenzend zu dem Berliner Stadtbezirk Zehlendorf, dem nahegelegenen Ort Stahnsdorf und der nicht weit entfernten Stadt Teltow.**

**Berlin-Zehlendorf ist in nur 10 Minuten erreichbar, Potsdam in knapp 20 Minuten. Mit einem eigenen Autobahnanschluss an die A 115 gelangt man in kurzer Zeit in die Berliner City-West und auf den südlichen Berliner Autobahnring. Buslinien zum Berliner S-Bahnhof Mexikoplatz sowie Zehlendorf-Mitte und zum Fernbahnhof Wannsee zeigen die gute verkehrliche Anbindung.**

**Unsere Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage.**

**Nur fußläufig entfernt, gibt es mit REWE und LIDL zwei Discounter für den täglichen Bedarf. Verschiedene Restaurants, Kino-Theater, Musik- und Sporteinrichtungen lassen sich schnell erreichen. Auch div. Bildungseinrichtungen (Kita, Schulen) befinden sich im Einzugsbereich. Ärzte, Apotheken und div. kleine Geschäfte bieten eine hervorragende Grundversorgung. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde ergänzt die guten Freizeit- und Kulturangebote.**

**Die zentrale Lage mit ihren guten Anbindungen zieht viele Familien in diese grüne Umgebung. Kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam oder zum Flughafen BER unterstützen die Wahl für diesen Wohnort in Kleinmachnow.**

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## Weitere Informationen

**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.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26096034 - 14532 Kleinmachnow**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Cindy Sombeek & Philipp Sombeek**

---

**Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow**

**Tel.: +49 33203 - 80 379 0**

**E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**