Kleinmachnow – Kleinmachnow

Geräumiges Ein- Zweifamilienhaus mit Vollkeller auf großem Grundstück

Objektnummer: 24096003

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 966 m²

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

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

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	24096003
Wohnfläche	ca. 236 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2000
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 139 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	18.12.2023
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	94.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Ein- Zweifamilienhaus, gebaut als Stadtvilla ohne Schrägen im Obergeschoss, aus dem Jahre 2000 auf einem ca. 966 m² großen Grundstück. Die Wohn- Nutzfläche beträgt ca. 375 m², die sich auf sechs Zimmer, vier Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie das Untergeschoss verteilen. Das Haus besticht durch sein Platzangebot und durch den besonderen Grundriss. Im Erdgeschoss befindet sich eine offene Raumgestaltung mit Wohn- Esszimmer und einer Wohnküche, die viel Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensein bietet. Das Obergeschoss beeindruckt mit der hohen Galerie und verfügt zudem über einen Balkon. Vom Untergeschoss gelangt man auf die untere Terrasse. Die Immobilie verfügt über zwei Vollbäder, eines im Obergeschoss und eines im Untergeschoss sowie ein Duschbad im Erdgeschoss. Alle Bäder sind zeitgemäß ausgestattet und ermöglichen einen guten Komfort. Die hohen Decken geben dem Haus ein großzügiges Raumgefühl, während das Belüftungssystem für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die abschließbaren Oliven an den Fenstern bieten zusätzliche Sicherheit. Die Immobilie bietet gleich zwei Terrassen – eine im Erdgeschoss und eine im Untergeschoss – sowie einen Balkon, die zum Entspannen und Genießen einladen. Für Naturliebhaber gibt es einen idyllischen Gartenteich sowie ein Gartenhaus für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Der große, wilde Garten bietet noch viel Potential. Die Erwärmung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in den Räumen sorgt, das Untergeschoss wird überwiegend mit Heizkörpern erwärmt. Die Immobilie befindet sich in einer grünen Umgebung und bietet viel Platz sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage ist ruhig und dennoch zentral, mit guter Anbindung an die umliegenden Städte und infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Immobilie bietet eine ideale Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie zu schaffen und kombiniert Komfort, massive Bauweise und Platz auf harmonische Weise.

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Ausstattung und Details

- offene Wohnküche EG
- Küchenanschlüsse OG vorhanden
- Duschbad EG
- Vollbad OG
- Vollbad UG
- Ofenkamin
- hohe Decken
- Belüftungssystem
- abschließbare Oliven (Fenster)
- Metall- Alu Haustür mit Sicherheitsglas
- Hebeanlage
- zwei Terrassen (EG und UG)
- Balkon
- Gartenteich
- Gartenhaus

Modernisierung / Sanierung:

- 2022

Putzarbeiten UG

- 2018

Putzarbeiten UG

- 2011

Feuchtigkeitsschaden UG behoben

- 2008-2009

Keller Isolierung Strassenseite-Eingang

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Alles zum Standort

Der sehr attraktive und familienfreundliche Wohnort Kleinmachnow mit seinen Siedlungshäuschen und den Villen in grünen und parkähnlichen Alleen gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland, welche in den letzten Jahren sehr stark in der Nachfrage gestiegen sind. Die direkten Nachbarn sind die Gemeinde Stahnsdorf und der Berliner Stadtbezirk Zehlendorf. Der Ort besitzt eine perfekte Infrastruktur. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist beliebter Treffpunkt für Jung & Alt. Restaurants mit internationaler Küche, Kino-Theater, Musik- und Sporteinrichtungen unterstreichen die hohe Wohnqualität in Kleinmachnow. Es finden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, die Post und diverse weitere Geschäfte in der Gemeinde. Betreuung und Bildung sind sehr gut abgedeckt durch mehrere Kindergärten und Grundschulen, die Waldorfschule, die Internationale Schule Berlin-Brandenburg sowie eine evangelische Grundschule und Gymnasien. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht viele Familien an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind. Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab. Umfassende Informationen und Details zu Kleinmachnow können Sie im Rathaus am Adolf-Grimme-Ring 10 anfordern, oder lassen Sie sich zur direkten Mikrolage in Abhängigkeit zu Ihrer Immobilienanfrage von uns informieren. Von Kleinmachnow (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 Kleinmachnows bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin – Wannsee.

Objektnummer: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2023. Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24096003 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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