

Kleinmachnow

# Ihr Rückzugsort im Grünen – Baugrundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26096022



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

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 673 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow**

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

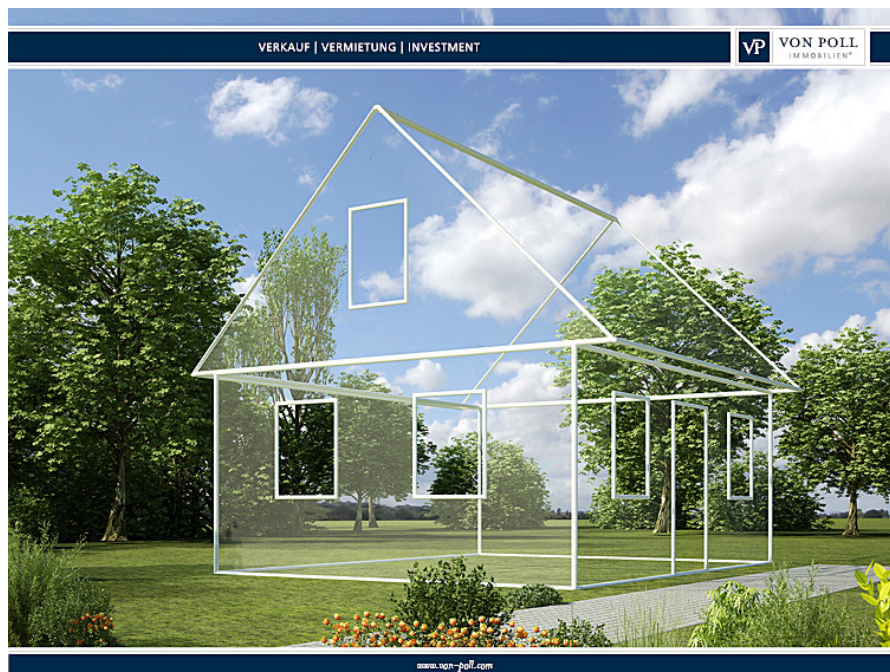
Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096022	Kaufpreis	650.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 673 m<sup>2</sup> ermöglicht die Realisierung eines Wohnprojekts in einer etablierten Wohngegend von Kleinmachnow. Es teilt sich auf in ca. 550 m<sup>2</sup> reine Grundstücksfläche sowie eine ca. 123 m<sup>2</sup> große Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Es befindet sich in dritter Reihe als Endgrundstück und garantiert keinen Durchfahrtsverkehr.

Gemäß dem Bebauungsplan KLM-BP-001-f „Eigenherdsiedlung Nord“ liegt das Grundstück im allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,2 zuzüglich eines Dachgeschosses. Das Haus darf auf einer maximalen zulässigen Grundfläche von rund 122 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Bebauung ist eingeschossig mit einem Vollgeschoss und einem geneigten Dach. Unter festgelegten Voraussetzungen wird das Dachgeschoss nicht in die Geschossflächenbilanzierung einbezogen. Für Nebenanlagen stehen zusätzlich ca. 61 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,0 Meter, die Firsthöhe 10,0 Meter.

Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser sind bis zur Grundstücksgrenze vorhanden. Für Strom und Telekommunikation sind Leerrohre bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Ein Gasanschluss ist straßenseitig vorhanden und kann bei Bedarf erschlossen werden.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut: Das Grundstück bietet einen direkten, fußläufigen Zugang zum regionalen öffentlichen Nahverkehr sowie zu den Angeboten der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Dies sorgt für hohe Flexibilität im Alltag ohne Auto und überzeugt insbesondere all jene, die Wert auf eine vernetzte Lage legen.

Die Liegenschaft wird in einem Schreiben des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung der Gemeinde Kleinmachnow explizit beschrieben. Demnach sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgegeben und bieten eine belastbare Grundlage für individuelle Bauvorhaben.

Dieses Grundstück vereint zahlreiche Vorzüge und bietet eine solide Basis für anspruchsvolle Bauherren auf der Suche nach einem geeigneten Standort in Kleinmachnow.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow**

## **Ausstattung und Details**

**Grundstück gesamt: 673 m<sup>2</sup>**

- ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 123 m<sup>2</sup> Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Ausrichtung Süd/West in dritter Reihe (Endgrundstück, kein Durchfahrtsverkehr)
- vorbereitet für Erdarbeiten/Aushub (ehemaliger Baumbestand wurde vollständig entfernt).

**Auszug aus dem Schreiben des Fachdienstes Stadtplanung/Bauordnung der Gemeinde Kleinmachnow vom 21.11.2025:**

- Bebauungsplan KLM-BP-001-f „Eigenherdsiedlung Nord“
- allgemeines Wohngebiet „WA8“
- GRZ 0,2 und GFZ 0,2 zzgl. Dachgeschoss
- ca. 122 m<sup>2</sup> maximale zulässige Grundfläche für Hauptanlage
- Einschossigkeit (zulässig ist ein Vollgeschoss)
- Traufhöhe von 4,0 m und Firsthöhe von 10,0 m
- nur Wohnhäuser mit geneigten Dächern zulässig, keine Flachdächer
- Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein und wird nicht in die Geschossflächenbilanzierung aufgenommen
- ca. 61 m<sup>2</sup> stehen für Nebenanlagen zur Verfügung

**ERSCHLIESSUNG:**

- Strom-/Telekommunikationsanschluss mit Leerrohren bis zur Grundstücksgrenze
- Trink- und Schmutzwasseranschluss bis zur Grundstücksgrenze anliegend
- Gasanschluss: straßenseitig anliegend

**Es gibt eine fußläufige direkte Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr und die BVG.**

**Objektnummer: 26096022 - 14532 Kleinmachnow**

## **Alles zum Standort**

### **GEOGRAFIE**

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.

### **VERKEHR**

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. Die Buslinie 620, in unmittelbarer Nähe, fährt ca. 10 Minuten zum S- und Fern-Bahnhof Wannsee und ca. 25 Minuten nach Teltow Stadt.

### **INFRASTRUKTUR**

Der Ort besitzt eine perfekte Infrastruktur. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist beliebter Treffpunkt für Jung und 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 Eigenherd-Grundschule, die eine Europaschule ist, befindet sich in fußläufiger Entfernung. 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.

**Objektnummer: 26096022 - 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: 26096022 - 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)**