

**Kleinmachnow**

# Reihenmittelhaus mit pflegeleichtem Garten & Carport – modernisiert und ruhig gelegen

**Objektnummer: 26096027**



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 151 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow**

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

Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096027	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,17 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1998	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

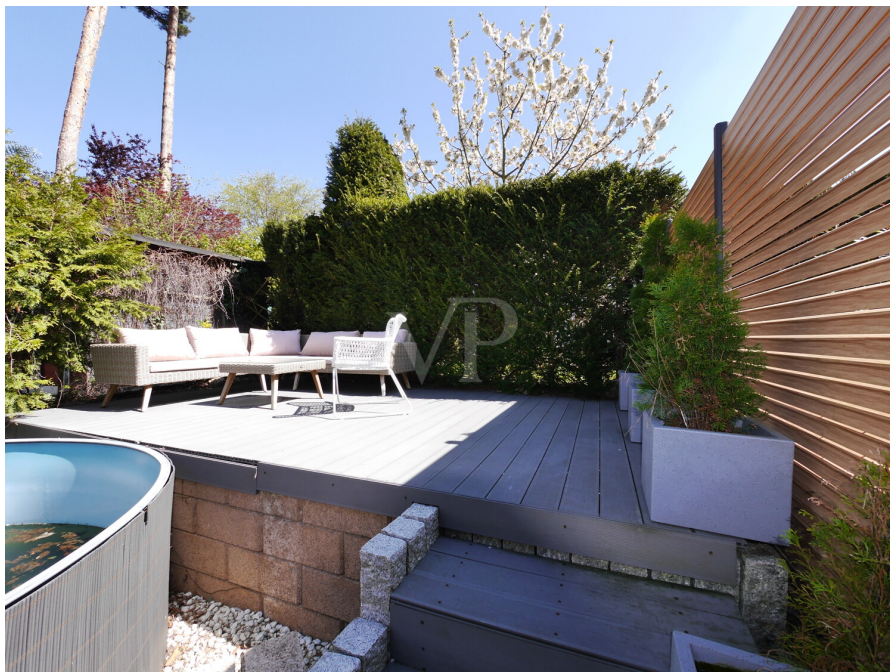
Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



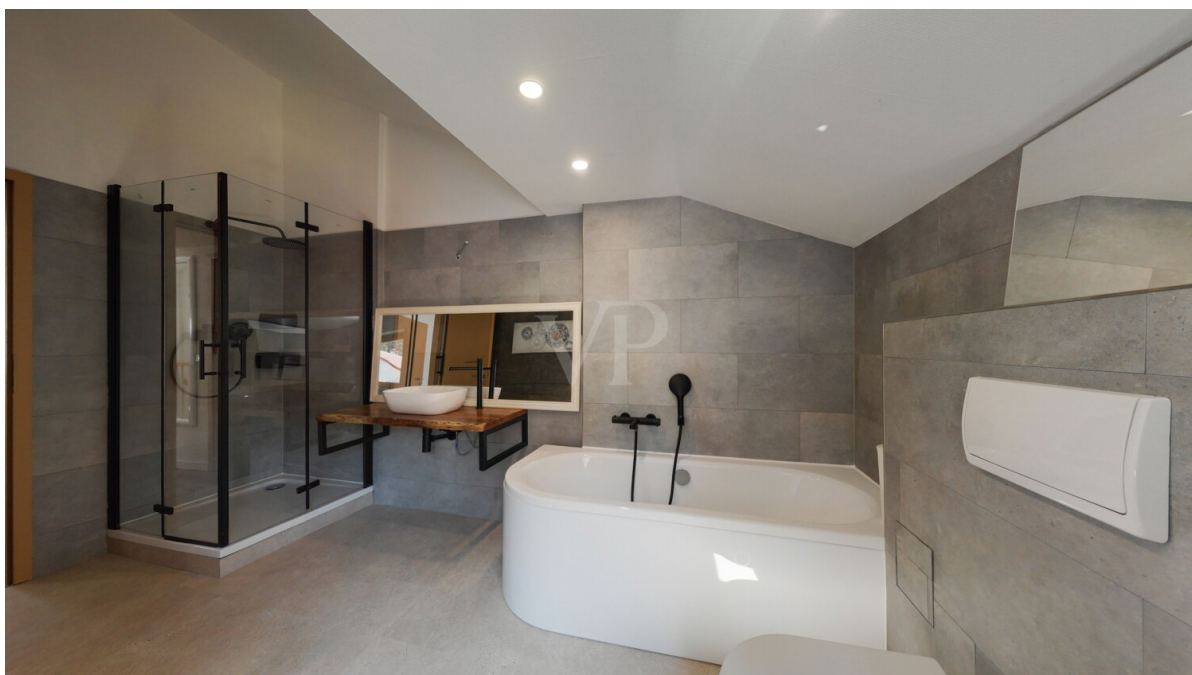
Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096027 - 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: 26096027 - 14532 Kleinmachnow**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet am Waldrand, in einer Anliegerstraße – ideale Bedingungen für Ruhe und Privatsphäre.

Im Jahr 2024 wurde das Haus umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem eine neue Gasbrennwerttherme für die Zentralheizung sowie ein komplett erneuertes Bad, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Auch die Böden wurden im Zuge dieser Modernisierung mit einem hochwertigen Vinylbelag versehen.

Das Haus verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebensphasen und Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Raumhöhe im Obergeschoss: In allen Räumen beträgt sie bis zu 3,40 Meter und vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen der an kühleren Tagen für angenehme Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Die Küche ist mit einer gepflegte Einbauküche ausgestattet. Für praktischen Stauraum steht eine kleine Abstellkammer unter der Treppe zur Verfügung, zusätzlich bietet ein Abstellboden weiteren Platz.

Im Außenbereich begeistert das Haus mit einem nach Osten ausgerichteten Garten, der dank einer Hochterrasse bis in den Abendstunden zum Sonnen verweilt einlädt. Zwei überdachte Terrassen ergänzen das Angebot an Freiflächen. Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet mit einem Aufstellpool und einem Gartenhäuschen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für komfortables Parken sorgt ein Carport mit Glasüberdachung. Manuell bedienbare Rollläden runden die

praktische Ausstattung ab und bieten zusätzlichen Schutz sowie Verdunklungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie.

**Objektnummer: 26096027 - 14532 Kleinmachnow**

## Ausstattung und Details

- Garten in Ostausrichtung
- Sonniger Gartenbereich bis in die Abendstunden dank Hochterrasse
- Ruhige Waldrandlage
- Anliegerstraße (Sackgasse)

### AUSSTATTUNG INNEN

- Gepflegte Einbauküche
- Abstellkammer unter der Treppe
- Kaminofen
- Manuelle Rollläden
- Raumhöhe im Obergeschoss bis ca. 3,40 m
- Abstellboden

### AUSSTATTUNG AUSSEN

- Carport mit Glasüberdachung
- Zwei überdachte Terrassen sowie Hochterrasse mit WPC-Dielen im hinteren Gartenbereich

### Aufstellpool

- Gartenhaus

### MODERNISIERUNGEN

2024:

- Heizung (Gas-Brennwerttherme) erneuert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne modernisiert
- Bodenbeläge (Vinyl) erneuert
- Waschtisch im Gäste-WC erneuert

**Objektnummer: 26096027 - 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. 5 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.

### 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 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: 26096027 - 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: 26096027 - 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)