

Kleinmachnow – Kleinmachnow

Charmantes Einfamilienhaus in bester Lage

Objektnummer: 24096008i



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,59 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

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

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	24096008i
Wohnfläche	ca. 106,59 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	161.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Lage Lage Lage In bester, grüner Lage von Kleinmachnow befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das in den 30er Jahren solide und massiv Stein auf Stein errichtet wurde. Die besondere Lage des Grundstücks garantiert Ihnen ein ruhiges und sehr entspanntes Wohnen und wertet diese Immobilie zusätzlich auf. Das verträumte Haus verfügt über eine Wohn- Nutzfläche von insgesamt ca. 165 m² und wurde auf einem 804 m² großen Grundstück errichtet. Von der großen Wohnküche gelangt man in den sonnigen Garten. Hier kann man die Sonne genießen, umgeben von einem naturnahen Garten, der viele Freiräume zur Gestaltung bietet. Das Haus wurde zuletzt ab 2005 in mehreren Bauabschnitten aufwendig saniert und modernisiert, die Arbeiten sind teilweise noch nicht abgeschlossen. Im Erdgeschoss wurde z.B. ein Duschbad weitgehend vorbereitet. Der Spitzboden ist neu gedämmt worden, der Fußboden bearbeitet und Giebelfenster, bzw. Velux Fenster verbaut. Hier kann in Zukunft zusätzlicher Raum mit hohem Wohnwert genutzt werden. Die 2006 installierte Heizungsanlage wurde mit überwiegend neuen Heizkörpern und Rohrleitungen ausgestattet. Um den Charme des Hauses so weit wie möglich zu erhalten, wurden neue Meranti-Holzfenster im Erdgeschoss verbaut und die originale Innentreppe, die originalen Türen zum Teil aufgearbeitet. Nicht mehr verwendbare Originale wurden adäquat ersetzt. Eine Besonderheit ist auch die Dachentwässerung, die in hochwertigem Kupfer erneuert wurde. Spezielle Regenrinnen mit kupfernen Speiern zieren die Abschlüsse der neuen Eingangsüberdachung. Das Obergeschoss wird über eine Massivholztreppe erschlossen. Der für eine Nutzung mit Wohnwert vorbereitete Spitzboden wird derzeit noch über eine Bodentreppe erschlossen. Der im Keller ausgebaute Hobbyraum wird derzeit als Musikzimmer genutzt. Der Keller kann über eine noch zu erstellende Böschung auch von außen durch eine neue, breite Eingangstür betreten werden. Dieser Zugang wäre auch für Fahrräder oder Motorräder geeignet. Die 5 Wohnräume, der Vollkeller und der Spitzboden bieten den zukünftigen Bewohnern viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Ausstattung und Details

- Einbauküche, Gasherd, Kücheninsel
- Wannenbad
- Duschbad in Vorbereitung
- Kaminofen in der Wohnküche
- Dielenböden
- Spitzboden für die wohnliche Nutzung vorbereitet
- Einfriedung mit Toren
- Sanierungen / Modernisierungen
- 2020
- Einfriedung, Zaunanlage und Tore
- Spitzboden gedämmt
- 2006
- Dämmputzfassade, Dachdämmung
- Dacheindeckung mit engobierten Tonziegeln
- Dachüberstände verlängert
- Eingangsüberdachung
- Heizungsanlage
- Schornsteinverkleidung
- Fußbodenheizung Wohnküche
- UG Hobbyraum mit Heizung
- 2005
- alle Fenster erneuert
- Eingangstür erneuert
- Elektrik und Verrohrung überwiegend neu
- Innentüren und Holztreppe zum Teil aufgearbeitet
- Kelleraußenwände isoliert mit Abkantung

Objektnummer: 24096008i - 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: 24096008i - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 161.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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. 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: 24096008i - 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