

Kleinmachnow

Charmantes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit weiterem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26096040



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,69 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 937 m²

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

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

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	26096040
Wohnfläche	ca. 80,69 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1941
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m ²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	171.88 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1941

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



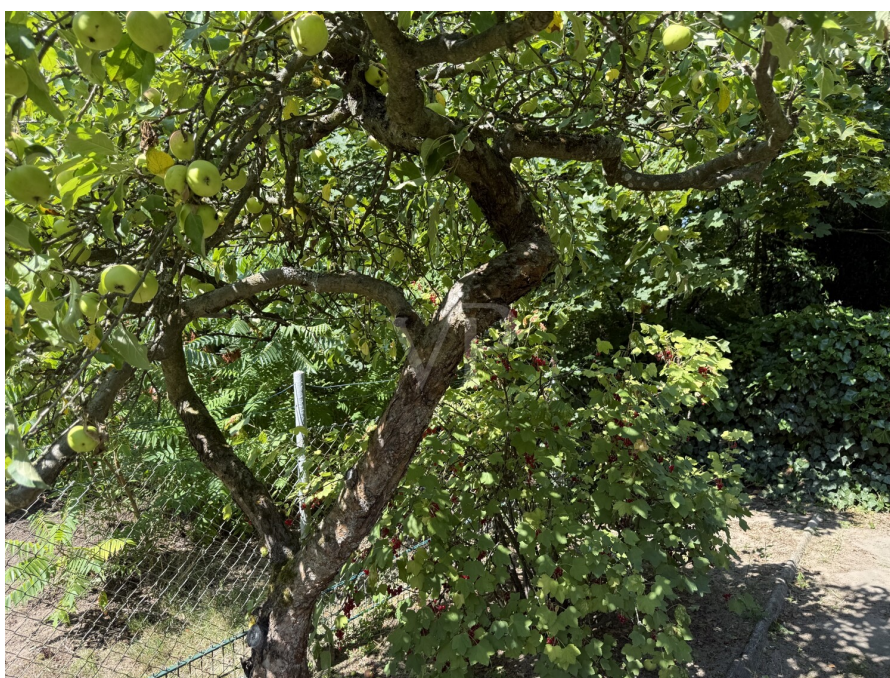
Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in gefragter Lage, das mit großzügigen Freiflächen und einem gepflegten Ambiente überzeugt. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1941 besticht durch seine klassische Architektur und zweckmäßige Aufteilung und ist somit ideal für Paare und kleine Familien. Das Haus wurde in den 90er Jahren fortlaufend saniert.

Es befindet sich auf einem ca. 937 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m². Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung: zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss und zwei gut geschnittene Zimmer im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC.

Besonders angenehm gestaltete sich das Wohnen dank der überdachten Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für geselliges Beisammensein, zum Entspannen oder als geschützter Freiraum bei verschiedenen Wetterlagen. Von hier aus genießen Sie den Ausblick in den eingewachsenen und sehr gepflegten Garten, der ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Entspannung bietet.

Zur Ausstattung zählen außerdem zwei Garagen, die nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten, sondern auch weitere Nutzungsmöglichkeiten als Werkstatt oder Lagerräume ermöglichen.

Gemäß dem Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Siedlung Am Seeberg Teil I“ (KLM-BP-040) ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten bebaubar. Eine weitergehende bauliche Nutzung sowie mögliche Veränderungen sind vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde möglich.

Mit ihrer soliden Substanz, den bereits umgesetzten Modernisierungen und dem großen Grundstück spricht diese Immobilie Paare, Familien und Individualisten an, die ein neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Kombination aus Wohnkomfort, Ausstattung und Lage unterstreicht das Potenzial dieses Angebots.

Objektnummer: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Ausstattung und Details

Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Siedlung Am Seeberg Teil I“ (KLM-BP-040).

Auszug:

- Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten
- GRZ: 0,2
- Gebäudehöhe: 12 m

Eine weitergehende bauliche Nutzung ist vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Modernisierungen (Mitte der 90er bis 2000er Jahre)

- Dach
- Fenster: 1999
- Heizung: 1995
- Fassade
- Leitungen
- Böden und Innenausstattung

Ausstattung:

- Laminat-, Textil- und Fliesenböden
- Einbauküche
- manuelle Jalousien
- überdachte Terrasse
- Mähroboter
- Doppelgarage
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26096040 - 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: 26096040 - 14532 Kleinmachnow

Sonstige Angaben

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: 26096040 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com