

Kleinmachnow

## Small detached house on a large plot in a central location in Kleinmachnow

*Property ID: 25096056*



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

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 937 m<sup>2</sup>

Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## At a glance

Property ID	25096056	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 80,69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC
Year of construction	1941		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	258.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.09.2035	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1941

Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



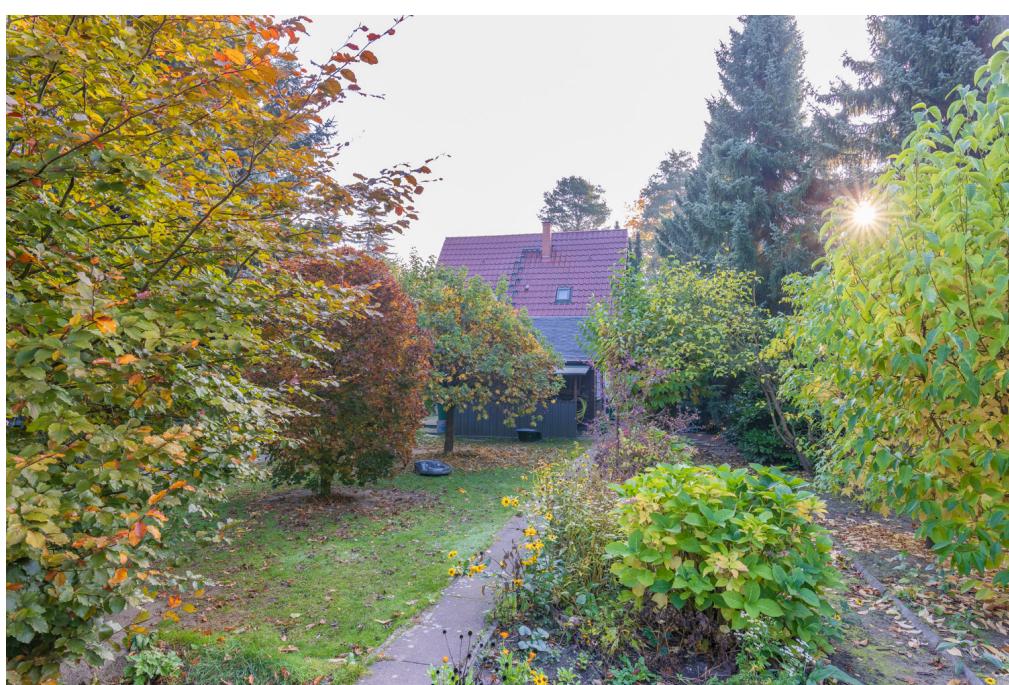
Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## The property



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)

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## A first impression

Welcome to your potential new home in a sought-after residential area, boasting not only generous outdoor space but also a well-maintained ambiance. This detached house, built in 1941, features classic architecture and a practical layout – ideal for couples and small families. The house has been continuously renovated since the 1990s. Situated on a spacious plot of approximately 937 m<sup>2</sup>, it offers approximately 80.69 m<sup>2</sup> of living space. A total of four rooms are available, including two bedrooms on the upper floor and two well-proportioned rooms on the ground floor. The ground floor also includes a kitchen with fitted units, a guest WC, a hallway, and an entrance vestibule. The living areas have laminate flooring, while the bedrooms feature carpeting. The kitchen and bathrooms are tiled. The house is well-appointed and functional. Manually operated blinds provide sun protection and allow for individual light control. A fiber optic connection ensures modern internet access – ideal for working from home or enjoying digital entertainment. Another feature of this property is the covered terrace, which invites you to linger outdoors even in changeable weather. Here you can enjoy the view of the mature garden, which is meticulously maintained and offers ample space for leisure, play, and relaxation. A robotic lawnmower makes maintaining the large property easier. A spacious double garage provides additional storage space for your vehicles. The house boasts an excellent location with a very good infrastructure. Shopping facilities, doctors, and service providers are in the immediate vicinity, as is an internationally renowned school – ideal for families who value a diverse range of educational opportunities. The convenient transport links allow you to easily explore the surrounding area and the region without sacrificing the comfort of your own home and a large garden.

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Details of amenities

- Laminat- / Textil- / Fliesenböden
- Einbauküche
- manuelle Jalousien
- überdachte Terrasse
- eingewachsener Garten
- Mähroboter
- Doppelgarage
- Glasfaseranschluss

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 258.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1941.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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