

Kleinmachnow

Kleines Einfamilienhaus auf großem Grundstück in zentraler Lage von Kleinmachnow

Property ID: 26096023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,69 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 937 m²

Property ID: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

At a glance

Property ID	26096023	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 80,69 m ²	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 ²
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC
Year of construction	1941		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.88 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.03.2036	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1941

Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 26096023 - 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

Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

A first impression

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in einer gefragten Wohnlage, das nicht nur mit großzügigen Freiflächen, sondern auch mit einem gepflegten Ambiente überzeugt. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1941 mit klassischer Architektur und zweckmäßiger Aufteilung – ideal für Paare und kleine Familien. Beginnend in den 90er Jahren wurde das Haus fortlaufend saniert.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 937 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 80,69 m². Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter sind zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss und zwei gut geschnittene Zimmer im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC sowie Flur und Windfang. Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Laminat belegt, die Schlafräume sind mit Textilböden ausgestattet. Küche und Bäder sind gefliest.

Die Ausstattung des Hauses ist zweckmäßig und gepflegt. Die manuell bedienbaren Jalousien bieten Schutz vor Sonne und ermöglichen individuelle Lichtregulierung. Der Glasfaseranschluss sorgt zudem für eine moderne Internetanbindung – ideal für Homeoffice oder digitales Entertainment.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die überdachte Terrasse, die auch bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen im Freien einlädt. Hier genießen Sie den Ausblick in den eingewachsenen Garten, der sehr gepflegt ist und ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Entspannung bietet. Die Pflege des großen Grundstücks wird durch einen Mähroboter erleichtert. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die zusätzlich Abstellfläche schafft.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie eine international bekannte Schule – ideal auch für Familien, die ein vielfältiges Bildungsangebot schätzen. Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht es Ihnen, das Umfeld und die Region flexibel zu nutzen, ohne auf den Komfort eines eigenen Hauses und großen Gartens verzichten zu müssen.

Property ID: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Details of amenities

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

Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-040 "Siedlung Am Seeberg Teil I".

Property ID: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Other information

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.

Property ID: 26096023 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com