

**Kleinmachnow**

# Spacious detached house with pool and large plot in a quiet, prime location

**Property ID: 25096022**



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

**PURCHASE PRICE: 1.289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.207 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## At a glance

Property ID	25096022	Purchase Price	1.289.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.02.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## A first impression

This spacious detached house was built in 1980 and is located in one of Kleinmachnow's most desirable areas. The property offers approximately 215 m<sup>2</sup> of living space, distributed across seven rooms, including six bedrooms, two bathrooms, and an additional guest WC. Thanks to this generous layout, the house provides ample space for both living and working. The house underwent extensive modernization in 2005 and 2021. The addition of a second story in 2005 added approximately 62 m<sup>2</sup> of living space, with additional thermal insulation installed on the ground floor, first floor, and attic. In 2021, a modern gas-solar hybrid heating system was installed, ensuring efficient heating. The 1,207 m<sup>2</sup> plot offers a variety of development possibilities. The outdoor pool, renovated in 2022, provides refreshing relaxation on warm days. The spacious terrace invites you to spend relaxing hours outdoors, while the garden, with its mature trees, is a green oasis where you can fully experience nature. The garden is also enclosed by a new fence. On the ground floor, you can enjoy views of the surrounding greenery through the many floor-to-ceiling windows, which are fitted with lockable handles for added security. The rooms on the upper floor are also flooded with light and bright. The converted attic offers additional living space or room for creative uses. The house has a full basement, providing further storage or additional usable space. A garage and a parking space are also available. The garage, equipped with an electric roller door, provides direct access to the house. The property combines modern living comfort with generous open space. A garden shed completes the offering and provides storage for garden tools and other equipment. Viewings are possible by appointment. Take this opportunity to discover this detached house with its numerous amenities.

**Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Details of amenities

### SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche
- Wände in Ständerbauweise mit zusätzlicher Fassadenwärmedämmung EG, OG und DG

2021

- Gas-Solar-Hybrid Heizung

2022

- Außenpool inkl. Bepflanzung
- Austausch von Dach- und Kellerfenster
- Gartenzaun

### AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Fenster im EG mit abschließbaren Oliven
- 2 Bäder und Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden (Studio)
- Vollunterkellert
- große Terrasse
- Außenpool
- Garage
- Stellplatz
- Gerätehaus

**Property ID: 25096022 - 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. 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.

**Property ID: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25096022 - 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)