

Kleinmachnow

# Green, quiet, well-maintained - end-of-terrace house with an easy-care garden

---

**Property ID: 25096060b**



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

---

**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 247 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow**

## At a glance

Property ID	25096060b	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 114,36 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1997		

Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

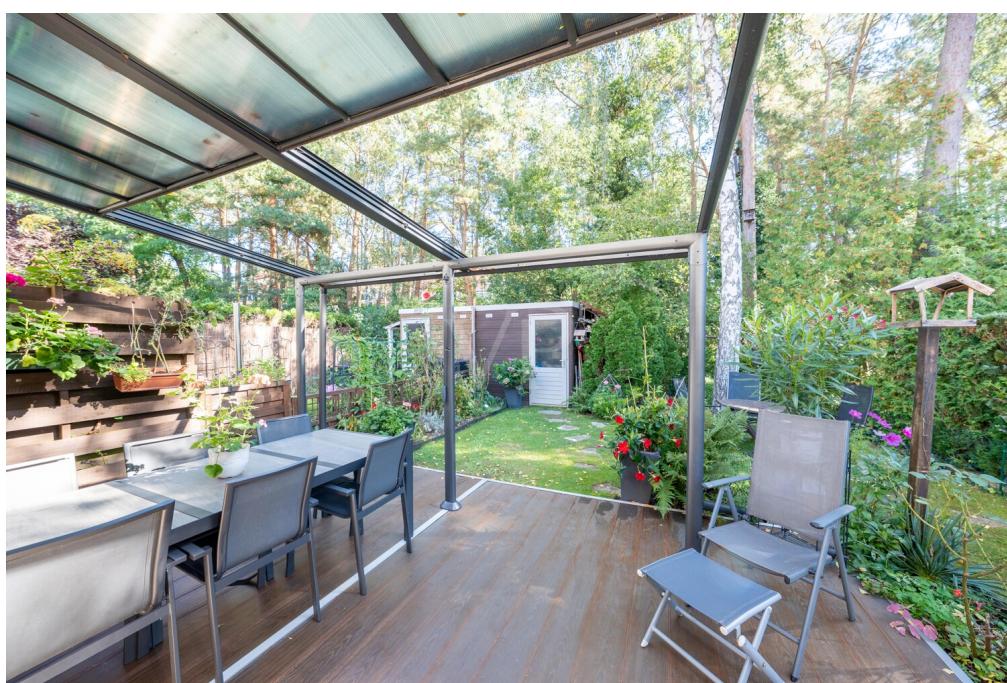
Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## The property



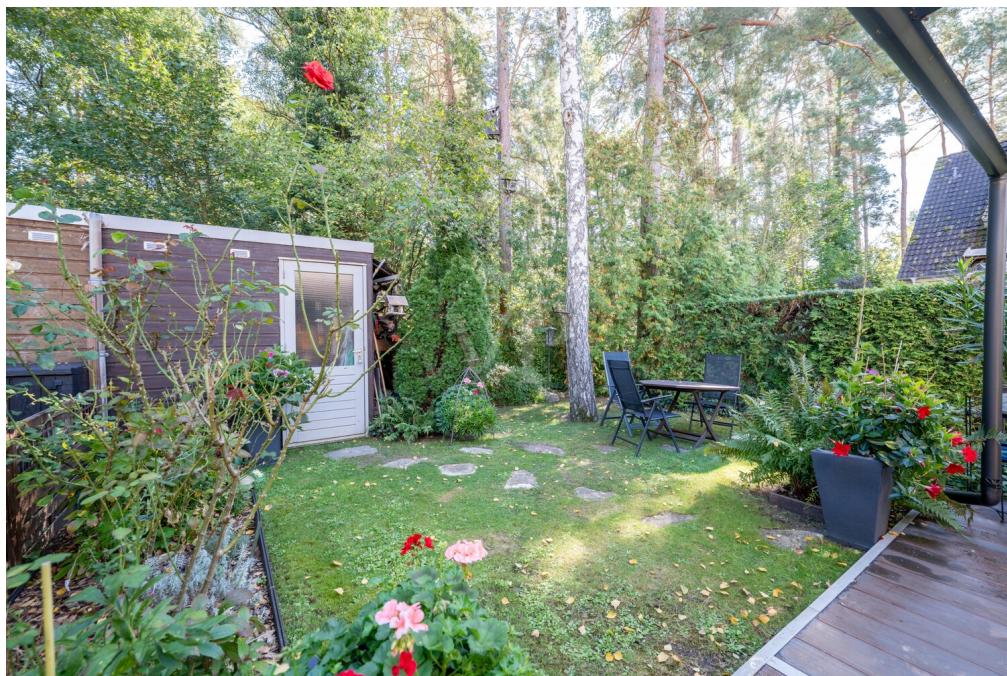
Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow**

## A first impression

This solidly built end-of-terrace house, constructed in 1997, is situated in a quiet residential area of Kleinmachnow and offers approximately 114 m<sup>2</sup> of living space with a well-designed and practical floor plan. The house, situated on a roughly 247 m<sup>2</sup> plot, is in excellent condition and has been continuously modernized. Recent improvements include the replacement of the gas condensing boiler, professional roof cleaning and sealing, and the installation of a new fitted kitchen with Siemens appliances. The ground floor features an open-plan living/dining area, a modern kitchen, a practical storage room, and a guest WC. The living area boasts high-quality oak parquet flooring, creating a welcoming atmosphere. A solid wood staircase leads to the upper floor, which comprises three well-proportioned bedrooms and a bathroom with natural light. One of the bedrooms provides access to a gallery, which offers versatile potential uses. All windows on the ground floor are equipped with roller shutters and lockable handles. An alarm system provides additional security. The outdoor area boasts a spacious terrace with easy-care WPC decking and a retractable patio roof, allowing you to enjoy sunny, sheltered hours outdoors. The lovingly landscaped garden is low-maintenance and versatile; a garden shed provides additional storage space. A double carport is available for your vehicles. Two photovoltaic systems with storage integrate sustainable living into your daily life. Located on a quiet residential street, the property offers a peaceful living environment free from disruptive through traffic. Shops, schools, and other amenities are easily accessible. Experience the potential of this property for yourself – we look forward to your inquiry!

**Property ID: 25096060b - 14532 Kleinmachnow**

## Details of amenities

Massivbauweise mit Kalksandstein, Vollwärmeschutz und Verblendklinker

Sanierung/Modernisierung:

- 2022: Waschtisch und WC im Bad
- 2021: neue Gasbrennwertherme
- 2021: Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- 2015: Dachreinigung mit Versiegelung
- 2015: neue Türen im Erdgeschoss und Treppe mit Vollholz verblendet

Ausstattung:

INNEN

- Erdgeschoss: Rollläden teilweise elektrisch und Fenster mit verschließbaren Fenstergriffen
- Insektenschutzgitter (ausgenommen Seitenfenster im Wohnzimmer)
- Alarmsystem (nicht aufgeschaltet)
- Eichenholzparkett im Wohnbereich
- Kriechkeller
- Abstellraum im Erdgeschoss und auf dem Spitzboden (Galerie)

AUSSEN

- Doppelcarport
- zwei PV-Anlagen mit Speicher (600 W und 800 W)
- Terrasse mit WPC-Bodenbelag und aufschiebbarer Terrassenüberdachung
- Garten
- Gartenholzhaus

**Property ID: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25096060b - 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)