

Kleinmachnow

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger, naturnaher Lage

Property ID: 25096060



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,36 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 247 m²

Property ID: 25096060 - 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: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

At a glance

Property ID	25096060	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 114,36 m ²	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: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.70 kWh/m ² 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: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

The property



Property ID: 25096060 - 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: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

A first impression

Dieses massiv gebaute Reihenendhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Kleinmachnow und bietet ca. 114 m² Wohnfläche mit einem durchdachten sowie praktischen Raumkonzept.

Auf dem ca. 247 m² großen Grundstück präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen die Erneuerung der Gas-Brennwerttherme, eine fachgerechte Dachreinigung mit Versiegelung sowie eine neue Einbauküche mit Siemens-Geräten.

Im Erdgeschoss empfangen Sie ein offener Wohn-/Essbereich, eine moderne Küche, ein praktischer Abstellraum und ein Gäste-WC. Der Wohnbereich besticht durch hochwertiges Eichenholzparkett und schafft eine einladende Atmosphäre.

Über eine Vollholztreppe erreichen Sie die obere Etage, auf der sich drei gut geschnittene Zimmer und das Tageslichtbad befinden. Von einem der Zimmer aus gelangen Sie auf die Galerie, die sich vielseitig nutzen lässt.

Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden und verschließbaren Fenstergriffen ausgestattet. Eine Alarmanlage sorgt zusätzlich für Sicherheit.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Terrasse mit pflegeleichtem WPC-Bodenbelag und einer aufschiebbarer Terrassenüberdachung, die sonnige und wettergeschützte Stunden im Freien ermöglicht. Der liebevoll angelegte Garten ist pflegeleicht und vielseitig nutzbar; ein Gartenhaus ergänzt den Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport bereit.

Zwei PV-Anlagen mit Speichersystem integrieren nachhaltige Aspekte in den Alltag.

Die Lage in einer ruhigen Anliegerstraße garantiert ein entspanntes Wohnumfeld ohne störenden Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25096060 - 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: 25096060 - 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: 25096060 - 14532 Kleinmachnow

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m²*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 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: 25096060 - 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