

Kleinmachnow

## Pequeña casa unifamiliar en una gran parcela en una ubicación central en Kleinmachnow

Número de propiedad: 25096056



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

PRECIO DE COMPRA: 630.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## De un vistazo

Número de propiedad	25096056
Superficie habitable	ca. 80,69 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1941
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	630.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 46 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.09.2035

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	258.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1941

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad



Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar en una codiciada zona residencial, que presume no solo de amplios espacios exteriores sino también de un ambiente impecable. Esta casa unifamiliar, construida en 1941, presenta una arquitectura clásica y una distribución práctica, ideal para parejas y familias pequeñas. La casa ha sido renovada continuamente desde la década de 1990. Ubicada en una amplia parcela de aproximadamente 937 m², ofrece aproximadamente 80,69 m² de espacio habitable. Dispone de cuatro habitaciones, incluyendo dos dormitorios en la planta superior y dos habitaciones bien proporcionadas en la planta baja. La planta baja también incluye una cocina equipada, un aseo de cortesía, un pasillo y un vestíbulo de entrada. Las zonas de estar tienen suelo laminado, mientras que los dormitorios tienen moqueta. La cocina y los baños están alicatados. La casa está bien equipada y es funcional. Las persianas manuales proporcionan protección solar y permiten controlar la iluminación individualmente. Una conexión de fibra óptica garantiza un acceso a internet moderno, ideal para teletrabajar o disfrutar del entretenimiento digital. Otra característica de esta propiedad es su terraza cubierta, que invita a disfrutar del aire libre incluso con el tiempo cambiante. Desde aquí podrá disfrutar de las vistas al jardín maduro, cuidadosamente cuidado y con amplio espacio para el ocio, el juego y la relajación. Un robot cortacésped facilita el mantenimiento de la amplia propiedad. Un espacioso garaje doble ofrece espacio adicional para guardar sus vehículos. La casa goza de una excelente ubicación con una excelente infraestructura. En las inmediaciones encontrará tiendas, médicos y proveedores de servicios, así como una escuela de renombre internacional, ideal para familias que valoran la diversidad de oportunidades educativas. Las cómodas conexiones de transporte le permiten explorar fácilmente los alrededores y la región sin renunciar a la comodidad de su propio hogar y a un amplio jardín.



Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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