

Kleinmachnow

Kleines Einfamilienhaus auf großem Grundstück in zentraler Lage von Kleinmachnow

Número de propiedad: 26096023



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,69 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m²**

Número de propiedad: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

De un vistazo

Número de propiedad	26096023	Precio de compra	545.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80,69 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 46 m ²
Año de construcción	1941	Características	WC para invitados
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	171.88 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1941

Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



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

Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Detalles de los servicios

- 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".

Número de propiedad: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com