

Kleinmachnow

Amplia casa unifamiliar con piscina y gran parcela en una ubicación privilegiada y tranquila.

Número de propiedad: 25096022



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.207 m²**

Número de propiedad: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

De un vistazo

Número de propiedad	25096022	Precio de compra	1.289.000 EUR
Superficie habitable	ca. 215 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	6	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1980		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	81.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	21.02.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1980, se encuentra en una de las zonas más codiciadas de Kleinmachnow. La propiedad ofrece aproximadamente 215 m² de espacio habitable, distribuidos en siete estancias, incluyendo seis dormitorios, dos baños y un aseo adicional. Gracias a su generosa distribución, la casa ofrece amplio espacio tanto para vivir como para trabajar. La casa fue objeto de una profunda modernización en 2005 y 2021. La construcción de una segunda planta en 2005 añadió aproximadamente 62 m² de espacio habitable, con aislamiento térmico adicional en la planta baja, el primer piso y el ático. En 2021, se instaló un moderno sistema híbrido de calefacción solar y de gas, que garantiza una calefacción eficiente. La parcela de 1207 m² ofrece diversas posibilidades de desarrollo. La piscina exterior, renovada en 2022, ofrece un refrescante descanso en los días cálidos. La espaciosa terraza invita a pasar horas de relax al aire libre, mientras que el jardín, con sus árboles centenarios, es un oasis verde donde podrá disfrutar plenamente de la naturaleza. El jardín también está vallado. En la planta baja, podrá disfrutar de las vistas de la vegetación circundante a través de los numerosos ventanales de suelo a techo, equipados con cerraduras para mayor seguridad. Las habitaciones de la planta superior también son muy luminosas. El ático reformado ofrece espacio adicional para vivir o para usos creativos. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece más espacio de almacenamiento o espacio útil. También dispone de garaje y plaza de aparcamiento. El garaje, equipado con puerta enrollable eléctrica, ofrece acceso directo a la casa. La propiedad combina la comodidad de una vida moderna con un amplio espacio abierto. Una caseta de jardín completa la oferta y ofrece espacio para guardar herramientas de jardinería y otros utensilios. Se pueden realizar visitas con cita previa. Aproveche esta oportunidad para descubrir esta casa unifamiliar con sus numerosas comodidades.

Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Detalles de los servicios

SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m² 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

Número de propiedad: 25096022 - 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. 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.

Número de propiedad: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25096022 - 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