

**Kleinmachnow**

Dos atractivas parcelas edificables de 1.078 + 1.119 m<sup>2</sup>, con solicitud de construcción presentada, 2x aprox. 400 m<sup>2</sup> de superficie habitable.

*Número de propiedad: 25096046*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 2.157.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.197 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

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

Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## De un vistazo

Número de propiedad	25096046	Precio de compra	2.157.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad





Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## La propiedad



Número de propiedad: 25096046 - 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: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## Una primera impresión

Dos atractivas parcelas con una superficie total de aproximadamente 2197 m<sup>2</sup> están a la venta en la cotizada zona residencial de Kleinmachnow. La parcela de 1078 m<sup>2</sup> cuenta actualmente con una caseta de jardín y una cochera. La otra parcela, de 1119 m<sup>2</sup>, está sin edificar. Con una superficie útil del suelo (GRZ) de 0,2 y una superficie construida (GFZ) de 0,4 por parcela, ofrece un amplio margen para nuevas construcciones personalizadas y creativas. En julio de 2025 se presentó una solicitud de construcción para una villa familiar en cada una de las dos parcelas (la aprobación aún está pendiente). Estas solicitudes estipulan una superficie edificable máxima de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> por parcela. Las modificaciones que se adapten a sus necesidades específicas se pueden implementar rápidamente mediante una solicitud de modificación, lo que proporciona la máxima flexibilidad en el diseño de su proyecto de construcción y garantiza un inicio rápido y puntual. No se permiten construcciones que excedan los límites de la parcela. Se conservará el carácter de villa del entorno en cada parcela. Naturalmente, no está sujeto a las solicitudes de construcción presentadas. Puede realizar su proyecto de forma independiente en cualquier momento, completamente al margen de estos planos. Las parcelas impresionan por su proximidad a los servicios locales. Excelentes colegios, diversas tiendas y actividades de ocio están a poca distancia. Al mismo tiempo, la zona ofrece un entorno tranquilo y sofisticado que promete una alta calidad de vida. Esta oferta es una oportunidad única para quienes buscan dos parcelas en una ubicación exclusiva y desean la rápida realización de su proyecto de construcción. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal.



Número de propiedad: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## Detalles de los servicios

Grundstück 1: 1.078 m<sup>2</sup>

Grundstück 2: 1.119 m<sup>2</sup>

- GRZ 0,2 je einzelnes Grundstück

- GFZ 0,4 je einzelnes Grundstück

- Für Baugrundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (GR I Hauptanlagen) festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen um bis zu 50 % (entsprechend GR II max. 100 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Firsthöhe der Gebäude auf den beiden betreffenden Grundstücken beträgt 10,0 m. Bei Flachdächern beträgt die Oberkante Gebäude max. 7,0 m, unabhängig von der Anzahl der Geschosse.

(Lt. Mail Bauamt Kleinmachnow 28.07.2025)

Grundstück 1:

- Bestand: Gartenhaus und Carport

Grundstück 2:

- unbebaut

Eingereichte Bauanträge pro Grundstück :

- Familienvilla mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nicht bindend!

- Eigene Planung jederzeit möglich

Beide Grundstücke sind auch einzeln zu erwerben. Siehe Objektnummern 25 096 044 und 25 096 045

Número de propiedad: 25096046 - 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 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: 25096046 - 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 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: 25096046 - 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)