

Kleinmachnow

Petite maison individuelle sur un grand terrain, en plein centre de Kleinmachnow.

CODE DU BIEN: 25096056



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,69 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 937 m²

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096056
Surface habitable	ca. 80,69 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1941
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	630.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m ²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2035	Consommation finale d'énergie	258.10 kWh/m²a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1941

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Une première impression

Bienvenue dans votre future maison, située dans un quartier résidentiel prisé. Cette maison individuelle, construite en 1941, offre un espace extérieur généreux et un cadre de vie soigné. Son architecture classique et son agencement pratique en font un lieu idéal pour les couples et les petites familles. Rénovée à plusieurs reprises depuis les années 1990, elle se trouve sur un terrain spacieux d'environ 937 m² et propose une surface habitable d'environ 80,69 m². Elle comprend quatre pièces : deux chambres à l'étage et deux chambres de belles dimensions au rez-de-chaussée. Ce dernier comprend également une cuisine équipée, des toilettes invités, un couloir et un vestibule. Les pièces à vivre sont revêtues de parquet stratifié, tandis que les chambres sont moquettées. La cuisine et les salles de bains sont carrelées. La maison est fonctionnelle et bien agencée. Des stores manuels permettent de se protéger du soleil et de moduler la luminosité. Une connexion fibre optique assure un accès internet moderne, idéal pour le télétravail ou les loisirs numériques. Cette propriété se distingue également par sa terrasse couverte, qui invite à la détente même par temps changeant. Vous pourrez y admirer le jardin arboré, soigneusement entretenu et offrant un vaste espace de loisirs, de jeux et de relaxation. Une tondeuse robotisée facilite l'entretien de ce grand terrain. Un garage double spacieux offre un espace de rangement supplémentaire pour vos véhicules. La maison bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité immédiate de nombreux commerces, médecins et autres services, ainsi que d'une école de renommée internationale – un atout majeur pour les familles soucieuses de la diversité de l'offre éducative. Grâce à un réseau de transports performant, vous pourrez facilement explorer les environs et la région sans renoncer au confort de votre maison et de votre grand jardin.

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 258.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com