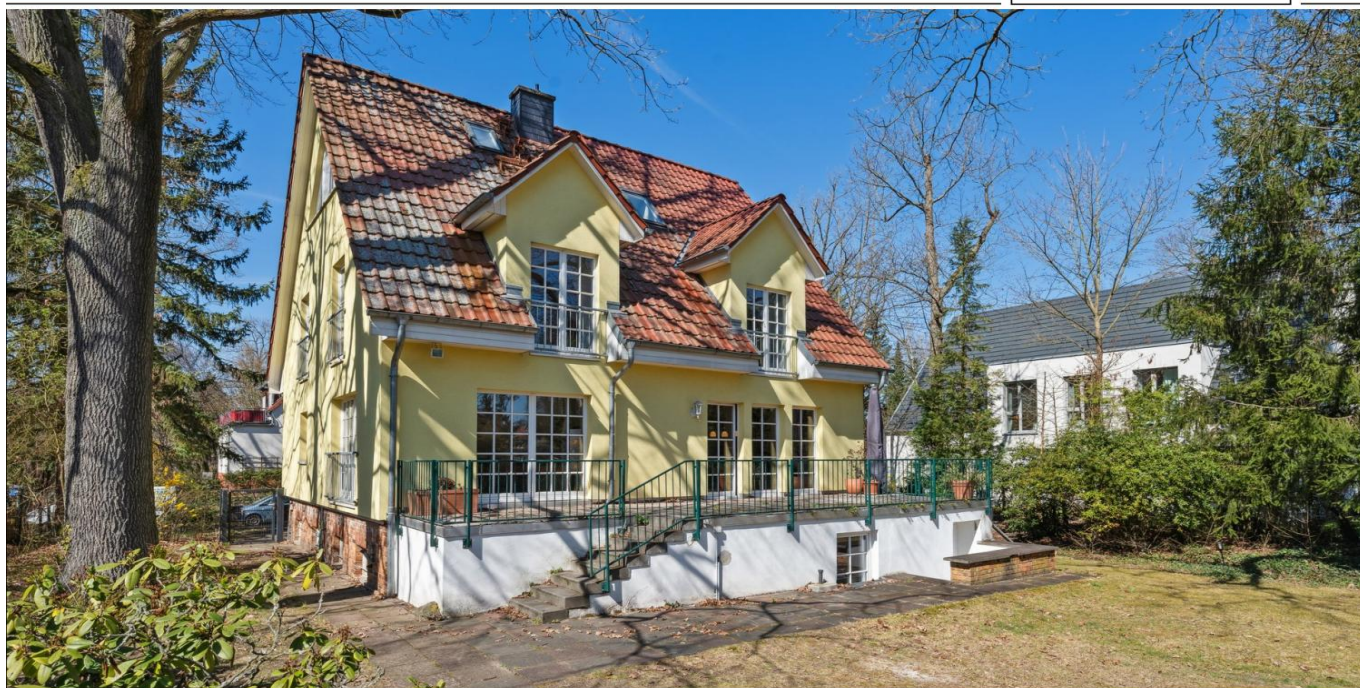


Kleinmachnow

Spacieuse maison individuelle avec piscine et grand terrain dans un quartier calme et recherché.

CODE DU BIEN: 25096022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.207 m²

CODE DU BIEN: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096022
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.289.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	81.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



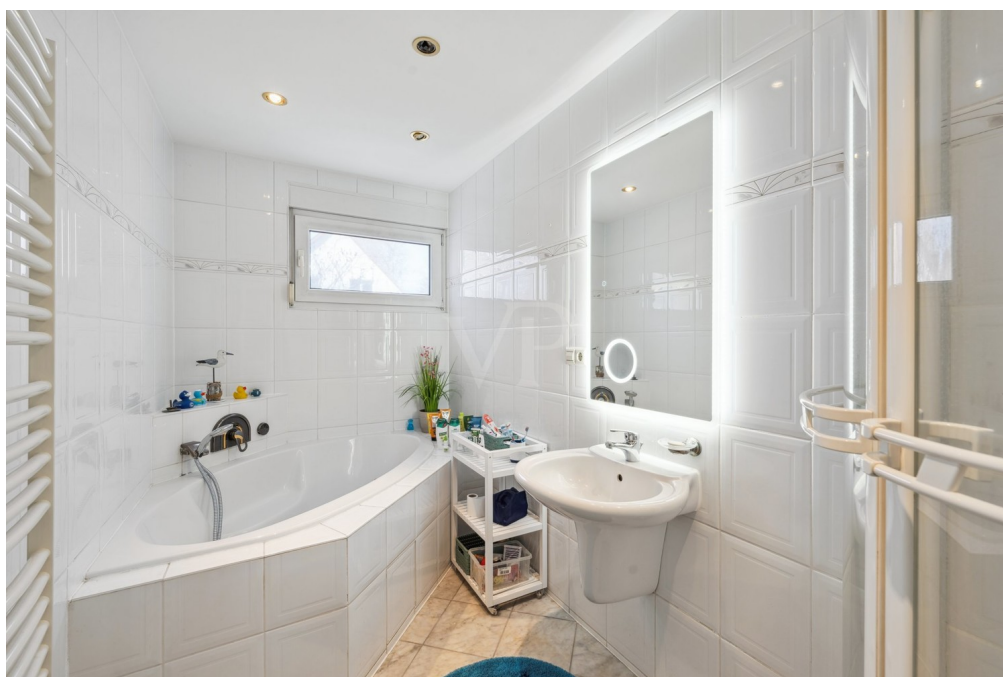
CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1980, est située dans l'un des quartiers les plus prisés de Kleinmachnow. D'une surface habitable d'environ 215 m², elle se compose de sept pièces, dont six chambres, deux salles de bains et un WC séparé. Grâce à cette configuration généreuse, la maison offre un espace confortable pour vivre et travailler. Elle a fait l'objet d'importants travaux de rénovation en 2005 et 2021. La surélévation d'un étage en 2005 a permis d'ajouter environ 62 m² de surface habitable, et une isolation thermique renforcée a été installée au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles. En 2021, un système de chauffage hybride gaz-solaire moderne a été installé, garantissant un chauffage performant. Le terrain de 1 207 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La piscine extérieure, rénovée en 2022, invite à la détente lors des chaudes journées d'été. La vaste terrasse est un havre de paix pour profiter du plein air, tandis que le jardin arboré, véritable oasis de verdure, est entièrement clos par une nouvelle clôture. Au rez-de-chaussée, profitez d'une vue imprenable sur la verdure environnante grâce aux nombreuses baies vitrées, équipées de poignées verrouillables pour plus de sécurité. À l'étage, les pièces sont également baignées de lumière. Les combles aménagés offrent un espace de vie supplémentaire ou un espace à aménager selon vos envies. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de rangement additionnel ou une surface habitable supplémentaire. Un garage et une place de parking sont également disponibles. Le garage, équipé d'une porte sectionnelle électrique, donne un accès direct à la maison. Cette propriété allie confort moderne et généreux espaces verts. Un abri de jardin complète l'ensemble et permet de ranger outils et autres équipements de jardin. Les visites se font sur rendez-vous. Saisissez cette opportunité de découvrir cette maison individuelle et ses nombreux atouts.

CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25096022 - 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. 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.

CODE DU BIEN: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Plus d'informations

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 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: 25096022 - 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