

## Kleinmachnow

Terrain attrayant de 1078 m<sup>2</sup>, avec demande de permis de construire déposée pour une grande villa familiale (surface habitable d'environ 400 m<sup>2</sup>).

CODE DU BIEN: 25096044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.059.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.078 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

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

CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096044	Prix d'achat	1.059.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096044 - 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](http://www.von-poll.com)



**CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow**

## Une première impression

À vendre : un terrain attractif d'environ 1 078 m<sup>2</sup> situé dans un quartier résidentiel très prisé de Kleinmachnow. Il offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Actuellement, il comprend un abri de jardin et un carport. Avec un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,2 et un coefficient de surface de plancher (CSP) de 0,4, le terrain offre un potentiel considérable pour une construction neuve, personnalisée et créative. Une demande de permis de construire pour une villa familiale a été déposée en juillet 2025 (l'approbation est toujours en cours). Cette demande propose une surface au sol maximale d'environ 400 m<sup>2</sup>. Des modifications pour répondre à vos besoins spécifiques peuvent être rapidement mises en œuvre via une demande de modification, vous offrant une flexibilité maximale dans la conception de votre projet et garantissant un démarrage rapide. Bien entendu, vous n'êtes pas lié par la demande de permis de construire déposée. Vous êtes libre de réaliser votre projet indépendamment, à tout moment. L'acquisition du terrain adjacent de 1 119 m<sup>2</sup> représente une option particulièrement intéressante. Vous trouverez de plus amples informations sous la référence 25 096 046. Cette opportunité d'expansion est particulièrement intéressante pour ceux qui recherchent un potentiel de développement plus important ou qui souhaitent investir dans une zone plus vaste et contiguë. Les deux parcelles bénéficient d'une proximité immédiate avec les commodités locales. D'excellentes écoles, une grande variété de commerces et des activités de loisirs sont facilement accessibles. Par ailleurs, le quartier offre un cadre de vie résidentiel paisible et raffiné, gage d'une excellente qualité de vie. Cette offre représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un terrain dans un emplacement exclusif, permettant une réalisation rapide de leur projet de construction. Contactez-nous pour obtenir de plus amples informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25096044 - 14532 Kleinmachnow**

## Détails des commodités

Bebauungsmöglichkeit:

- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- 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)

Aktuelle Bebauung:

- Gartenhaus und Carport

Eingereichter Bauantrag :

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

Option:

- Nachbargrundstück (1119 m<sup>2</sup>) kann zusätzlich erworben werden (siehe separates Angebot Nr. 25 096 046)



CODE DU BIEN: 25096044 - 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 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: 25096044 - 14532 Kleinmachnow**

## Plus d'informations

**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: 25096044 - 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](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)