

Kleinmachnow

Terrain attrayant de 1119 m², avec demande de permis de construire déposée pour une grande villa familiale (surface habitable d'environ 400 m²).

CODE DU BIEN: 25096045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 1.098.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.119 m²

CODE DU BIEN: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

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



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096045	Prix d'achat	1.098.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096045 - 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: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

Une première impression

À vendre : un terrain attractif d'environ 1 119 m² situé dans un quartier résidentiel prisé de Kleinmachnow. Il offre de nombreuses possibilités d'aménagement et d'utilisation personnalisés. Avec un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,2 et un coefficient de surface de plancher (CSP) de 0,4, il offre un potentiel considérable pour un projet de construction original et créatif. Une demande de permis de construire pour une villa familiale a été déposée en juillet 2025 (l'autorisation est toujours en cours). Cette demande prévoit une surface au sol maximale d'environ 400 m². 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 pouvez réaliser votre projet indépendamment à tout moment, sans aucun lien avec ce plan. L'option d'acquérir également la parcelle adjacente de 1 078 m² offre un potentiel particulier. Vous trouverez de plus amples informations sous la référence 25 096 046. Cette opportunité d'agrandissement est particulièrement intéressante pour ceux qui souhaitent étendre leur surface habitable ou investir dans un terrain plus vaste et contigu. Les deux propriétés 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. Parallèlement, le quartier offre un cadre de vie résidentiel calme et raffiné, gage d'une excellente qualité de vie. Cette offre représente une opportunité rare pour quiconque recherche un terrain dans un emplacement privilégié, permettant une réalisation rapide de son projet de construction. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

Détails des commodités

- GRZ 0,2
 - GFZ 0,4
 - Für Baugrundstücke > 1.000 m² wird eine zulässige Grundfläche von 200 m² (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 m²) 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)
- Eingereichter Bauantrag :
- Familienvilla mit ca. 400 m² Wohnfläche, nicht bindend!
 - Eigene Planung jederzeit möglich
- Option:
- Nachbargrundstück (1078 m²) kann zusätzlich erworben werden (siehe separates Angebot Nr. 25 096 046)

CODE DU BIEN: 25096045 - 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: 25096045 - 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25096045 - 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