

Kleinmachnow

Maison mitoyenne en bout de rangée, verdoyante,
calme et bien entretenue, avec un jardin facile
d'entretien.

CODE DU BIEN: 25096060b



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,36 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 247 m²

CODE DU BIEN: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096060b
Surface habitable	ca. 114,36 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1997

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

La propriété



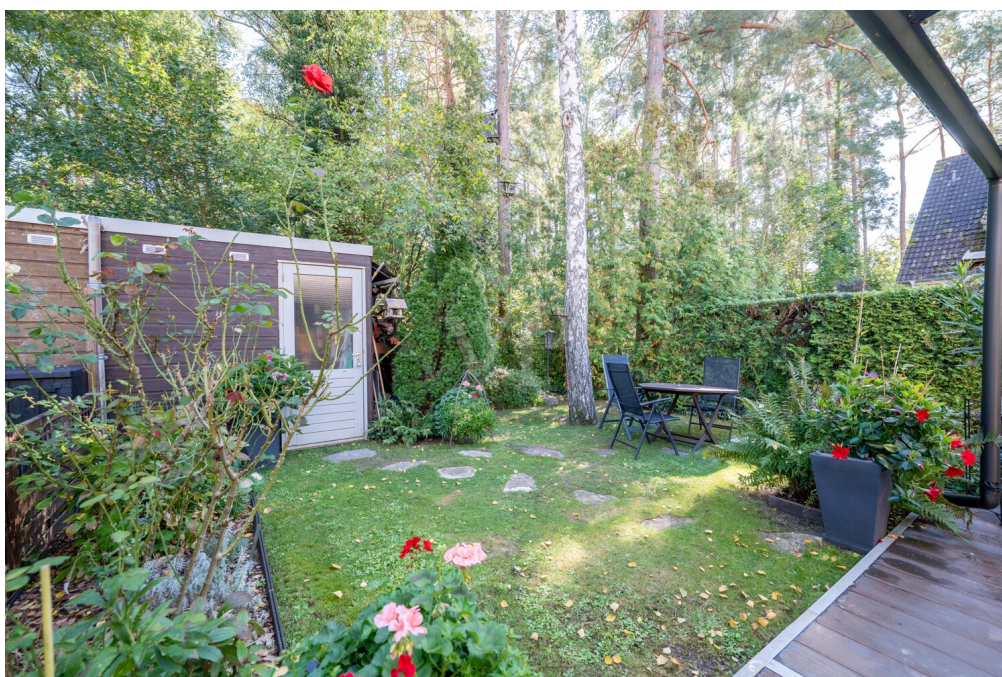
CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

La propriété



CODE DU BIEN: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

Une première impression

Cette maison mitoyenne, construite en 1997, est située dans un quartier résidentiel calme de Kleinmachnow et offre environ 114 m² de surface habitable, agencée de façon fonctionnelle et bien conçue. Implantée sur un terrain d'environ 247 m², la maison est en excellent état et a bénéficié de plusieurs améliorations récentes, notamment le remplacement de la chaudière à condensation au gaz, le nettoyage et l'étanchéité professionnels de la toiture, ainsi que l'installation d'une nouvelle cuisine équipée d'appareils Siemens. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger ouvert, une cuisine moderne, un cellier et des toilettes invités. Le séjour est revêtu d'un parquet en chêne de haute qualité, créant une atmosphère chaleureuse. Un escalier en bois massif mène à l'étage, qui se compose de trois chambres spacieuses et d'une salle de bains baignée de lumière naturelle. L'une des chambres donne accès à une mezzanine, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de volets roulants et de poignées verrouillables. Un système d'alarme assure la sécurité des lieux. L'espace extérieur comprend une vaste terrasse en bois composite facile d'entretien avec un toit rétractable, vous permettant de profiter du soleil à l'abri. Le jardin paysager, soigné et peu exigeant, offre de nombreuses possibilités d'aménagement ; un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire. Un double abri voiture est à votre disposition. Deux systèmes photovoltaïques avec stockage vous permettent de vivre de manière durable. Située dans une rue résidentielle calme, la propriété offre un cadre de vie paisible, à l'abri du trafic de transit. Commerces, écoles et autres commodités sont facilement accessibles. Découvrez par vous-même le potentiel de cette propriété ! Nous sommes impatients de recevoir votre demande.

CODE DU BIEN: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

Détails des commodités

Massivbauweise mit Kalksandstein, Vollwärmeschutz und Verblendklinker

Sanierung/Modernisierung:

- 2022: Waschtisch und WC im Bad
- 2021: neue Gasbrennwertherme
- 2021: Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- 2015: Dachreinigung mit Versiegelung
- 2015: neue Türen im Erdgeschoss und Treppe mit Vollholz verblendet

Ausstattung:

INNEN

- Erdgeschoss: Rollläden teilweise elektrisch und Fenster mit verschließbaren Fenstergriffen
- Insektenschutzgitter (ausgenommen Seitenfenster im Wohnzimmer)
- Alarmsystem (nicht aufgeschaltet)
- Eichenholzparkett im Wohnbereich
- Kriechkeller
- Abstellraum im Erdgeschoss und auf dem Spitzboden (Galerie)

AUSSEN

- Doppelcarport
- zwei PV-Anlagen mit Speicher (600 W und 800 W)
- Terrasse mit WPC-Bodenbelag und aufschiebbarer Terrassenüberdachung
- Garten
- Gartenholzhaus

CODE DU BIEN: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25096060b - 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