

**Kleinmachnow**

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Garten in begehrter Lage von Kleinmachnow

**CODE DU BIEN: 26096020**



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

**PRIX DE LOYER: 3.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 362 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26096020 - 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: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26096020	Prix de loyer	3.250 EUR
Surface habitable	ca. 193 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	300 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 72 m <sup>2</sup>
Année de construction	2002	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	92.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété



CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 präsentiert sich als wertiges Zuhause mit durchdachter Aufteilung. Die Vermietung erfolgt im Rahmen eines befristeten Mietvertrages mit einer Laufzeit von etwa vier Jahren. Auf rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie helle, großzügig geschnittene Zimmer und viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen 5,5 Zimmer sowie zwei voll ausgestattete Bäder zur Verfügung und schaffen damit vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit etwa 40 m<sup>2</sup>. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine besonders helle und einladende Atmosphäre und eröffnen zugleich einen schönen Blick in den Garten. Ein Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Wohnqualität und schafft eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders praktisch ist der vollunterkellerte Bereich mit rund 72 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Hobby, Lagerflächen oder einen Hauswirtschaftsbereich.

Auch technisch zeigt sich die Immobilie zeitgemäß ausgestattet: Ein Hybrid-Heizsystem aus Wärmepumpe und Gastherme, teilweise Fußbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Wallbox unterstreichen den modernen und energieeffizienten Charakter des Hauses.

Der Garten mit rund 362 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil, ein Carportstellplatz sowie ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage im Herzen von Kleinmachnow. In unmittelbarer Nähe zum Rathausmarkt gelegen, profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen und Kindertagesstätten sind bequem zu Fuß erreichbar – eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses besonderen Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## Détails des commodités

- Mietverhältnis ab dem 01.08.2026
- Befristeter Mietvertrag mit einer Laufzeit von ca. 4 Jahren
- Kaltmiete 3.250 € monatlich zzgl. 300 € Nebenkosten (ohne Heizung und Strom)
- Großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2002
- 5,5 Zimmer sowie zwei Vollbäder
- Vollunterkellert mit ca. 72 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Hybrid-Heizsystem aus Wärmepumpe und Gastherme mit teilweise Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (10 kWh) und Wallbox
- Entsalzungsanlage zur Wasseraufbereitung
- Zeitgemäße Einbauküche
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und Außenrollläden (im Erdgeschoss elektrisch, in den Obergeschossen manuell)
- Grundstücksanteil mit Gartennutzung von ca. 362 m<sup>2</sup>
- Carportstellplatz vorhanden

**CODE DU BIEN: 26096020 - 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: 26096020 - 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 vorbehaltenlich 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: 26096020 - 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)