

Kleinmachnow

# Bezugsfertige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten in begehrter Lage von Kleinmachnow

CODE DU BIEN: 26096039



PRIX DE LOYER: 2.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 237 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26096039 - 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: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 26096039          |
| Surface habitable      | ca. 129 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Disponible à partir du | 12.08.2026        |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 2006              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                           |                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.100 EUR                                                               |
| Coûts supplémentaires     | 100 EUR                                                                 |
| Type de bien              | Maisons jumelles                                                        |
| État de la propriété      | Entièrement rénové                                                      |
| Technique de construction | massif                                                                  |
| Surface de plancher       | ca. 48 m²                                                               |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités,<br>Jardin / utilisation<br>partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 10.04.2031           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 93.40 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                      | C                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2006                   |

**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096039 - 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: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## Une première impression

Die Vermietung erfolgt im Rahmen eines befristeten Zeitmietvertrags bis zum 30.06.2029. Eine optionale Verlängerung ist eventuell möglich.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2006 vereint zeitlose Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet auf rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Die helle und freundliche Atmosphäre zieht sich durch das gesamte Haus und schafft ein Wohnambiente, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Immobilie bildet der rund 32 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zur Terrasse und in den Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien ebenso genießen wie gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderer Mehrwert ist der Vollkeller mit rund 48 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder für ausreichend Stauraum – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen.

Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus sorgen zudem für komfortables Parken.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Die Immobilie befindet sich im Herzen von Kleinmachnow - nur wenige Gehminuten vom beliebten Rathausmarkt entfernt. Hier können Sie eine hervorragende Infrastruktur genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls bequem erreichbar – eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 26096039 - 14532 Kleinmachnow**

## Détails des commodités

### MIETKONDITIONEN

• **Zeitmietvertrag: bis zum 30.06.2029 (eine optionale Verlängerung ist mit 6 monatiger Vorankündigung eventuell möglich)**

• **Kaltmiete: 2.100 €/ monatlich**

• **Nebenkosten: 100 €/ monatlich**

• **Kaution: 2 Monatskaltmieten**

**Nicht in den Nebenkosten enthalten:**

- **Wasser-/Abwasser**

- **Müllgebühren**

- **Heizung (Gas)**

- **Strom**

- **Internet/Telefon**

- **Winterdienst**

**In den Nebenkosten sind u.a. enthalten:**

- **Umlagen für Versicherung**

- **Steuern**

- **Straßenreinigung**

- **eventuelle Wartungskosten**

**Das Haus wird renoviert übergeben, sodass Sie direkt einziehen können.**

### MODERNISIERUNGEN:

**2023: Erneuerung der Gasbrennwerttherme**

- **Offene Einbauküche**

- **Gäste-WC im Erdgeschoss**

- **Dusch- und Wannenbad im Obergeschoss**

- **Sonnenterrasse**

- **Vollkeller (unbeheizt)**

- **Rollläden (Alu) im Erd- und Obergeschoss**

- **Dachgeschossfenster mit Sonnenschutz**

- **Waschmaschinenanschluss**

- **Kalkfilter**

- **Gartenwasserzähler**

- **Breitbandkabel**

- **Internet/DSL**

- **Satellitenschüssel**

- **zwei Stellplätze**

- **Gartenhaus**



**CODE DU BIEN: 26096039 - 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 und fußläufig erreichbar. 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 Eigenherd-Grundschule, die eine Europaschule ist, befindet sich in fußläufiger Entfernung. 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: 26096039 - 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: 26096039 - 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)**