

Kleinmachnow

## Naturnahes Wohnen in bester Lage: großzügige Split-Level- Doppelhaushälfte

????????? ??????????: 26096001



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

????? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 139,69 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 487 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ????

????????? ????????	26096001
???????????	ca. 139,69 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1986
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	725.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????
	???????

????????? ??????????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

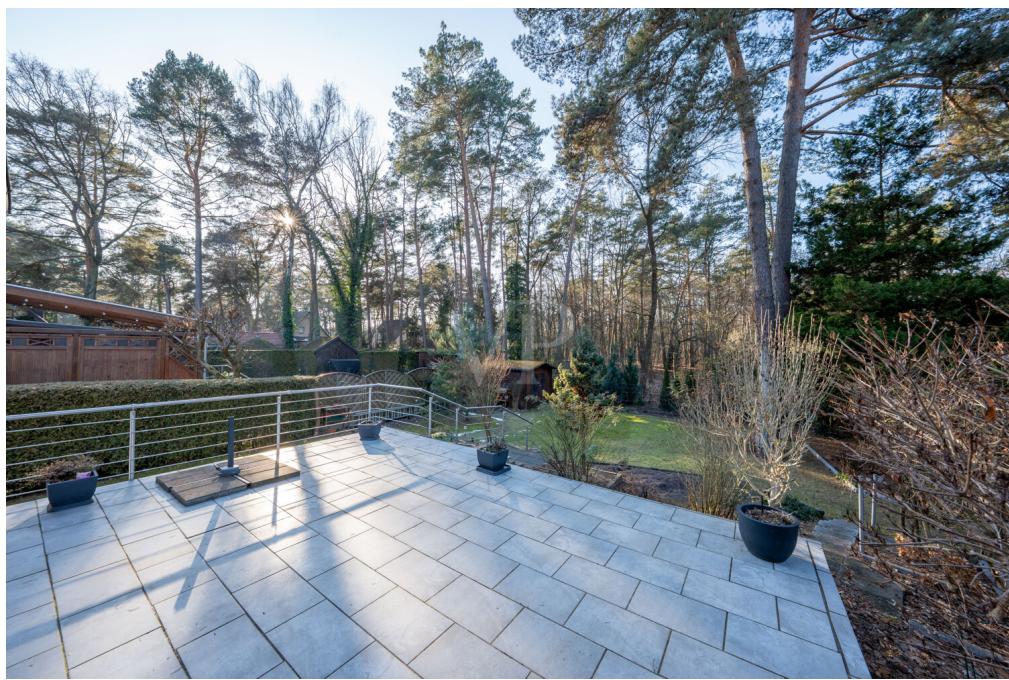
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	18.01.2036
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	89.19 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???????????	
????? ????????????	1986
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



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)

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

## ??? ????? ????????

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 besticht durch ihre besondere Split-Level-Bauweise und vermittelt ein durchdachtes Wohngefühl. Sie bietet auf einem 487 m<sup>2</sup> großen, naturnahem Grundstück insgesamt ca. 233 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Wohnräume verteilen sich auf mehrere Ebenen und ermöglichen eine klare Trennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Rückzug.

Der Wohnbereich präsentiert sich besonders hell und einladend. Große, bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen zugleich einen wunderbaren Blick ins Grüne. Das angrenzende Esszimmer ist mit einem neuen Pelletofen ausgestattet, der in der kühleren Jahreszeit für eine warme, behagliche Atmosphäre sorgt. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den Garten, was den Alltag wie auch das Bewirten von Gästen besonders angenehm gestaltet.

Im Zwischen- und Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Duschbad. Von einem der Zimmer erreichen Sie über eine Treppe den ausgebauten, beheizten Spitzboden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein weiteres, ca. 22 m<sup>2</sup> großes, helles Zimmer. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls direkt in den Garten. Ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum sowie praktische Abstellräume runden das Platzangebot ab.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Garten mit Südwest-Ausrichtung, der direkt an ein kleines Waldstück grenzt und dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet. Zwei sonnige Terrassen, ein Gartenhaus sowie ein eigener Stellplatz stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Dank umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Für Sicherheit und Wohnkomfort sorgen eine Alarmanlage und elektrische Außenrollläden.

Die naturnahe Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieses Hauses mit seiner gelungenen Raumaufteilung. Es spricht sowohl Familien als auch Paare an, die



VON POLL  
REAL ESTATE

Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

????????? ?????????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

## ???????????????? ??? ???????

2024: Dachausstieg  
2023: Pelletofen mit Kaminabzug  
2021: Bad im Untergeschoß  
2020: Gasbrennwerttherme  
2019: Terrassengeländer aus Edelstahl  
2018: Doppelstabmattenzaun mit elektrischer Toranlage  
2016: Fassadenbeschichtung  
2015: Schornsteinisolierung, Dachreinigung mit Versiegelung, Fassadendämmung (8 cm)  
1998: umfangreiche Sanierungen - Elektrik, Leitungssysteme, Erneuerung der Heizkörper, Einbau elektrischer Rollläden, Bad im OG, Fußböden und Eingangstür  
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer  
- Einbauküche  
- elektrische Außenrollläden  
- Vollunterkellerung (beheizt)  
- Spitzboden ausgebaut (beheizt)  
- Alarmanlage  
- Komplett eingefriedet mit elektrischer Toranlage  
- Stellplatz  
- Garten in Südwestausrichtung  
- zwei Terrassen  
- Gartenhaus

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

??? ??? ??? ????????

## 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.

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

## ????? ????????????

**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.

???????? ?????: 26096001 - 14532 Kleinmachnow

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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