

Kleinmachnow

# Zeitgemäßes, sofort bezugsbereites Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

????????? ??????????: 25096052



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

???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 118,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 814 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

???????? ??????????	25096052
????????????	ca. 118,25 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
????????	4
???????????? ???	3
????????	2
???? ?????????????	1997
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	798.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2022
???????? ????????????	?????? ?????????
????????????????????	ca. 37 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	123.43 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.09.2035	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ?????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



??????? ???????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



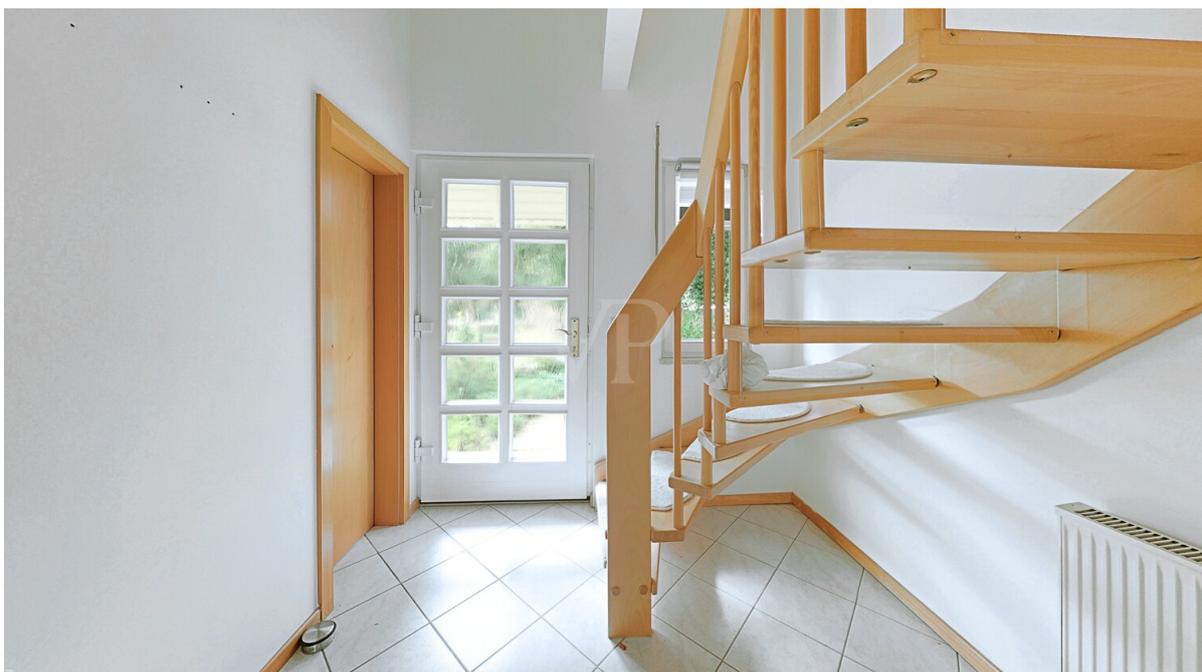
???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



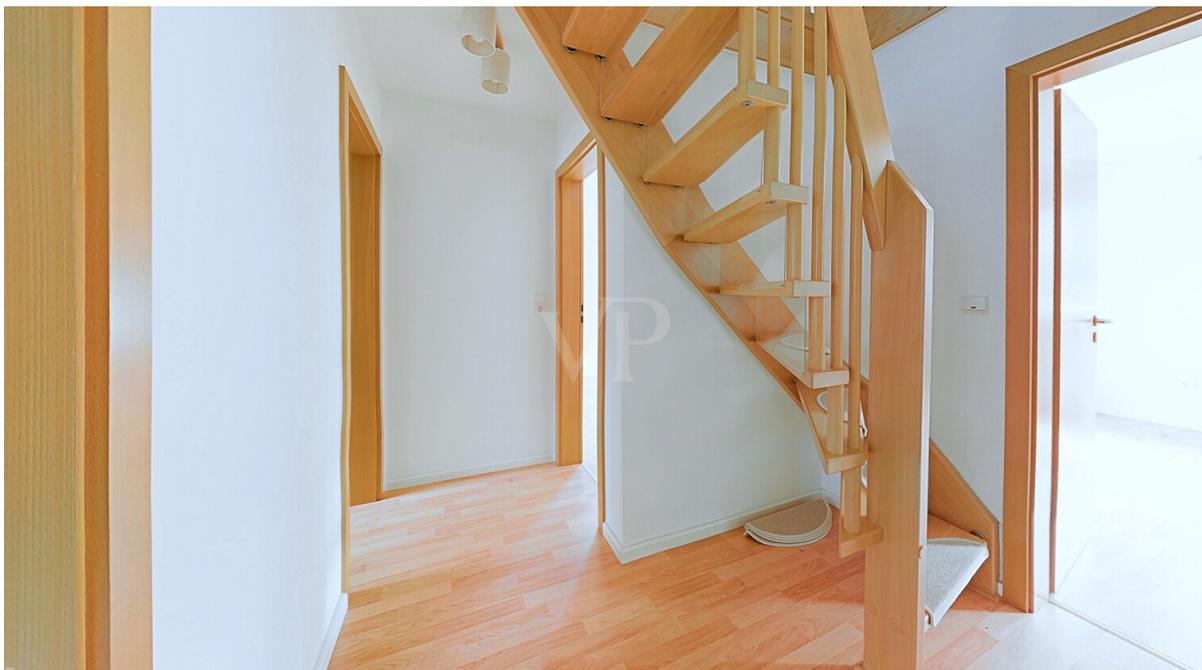
???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



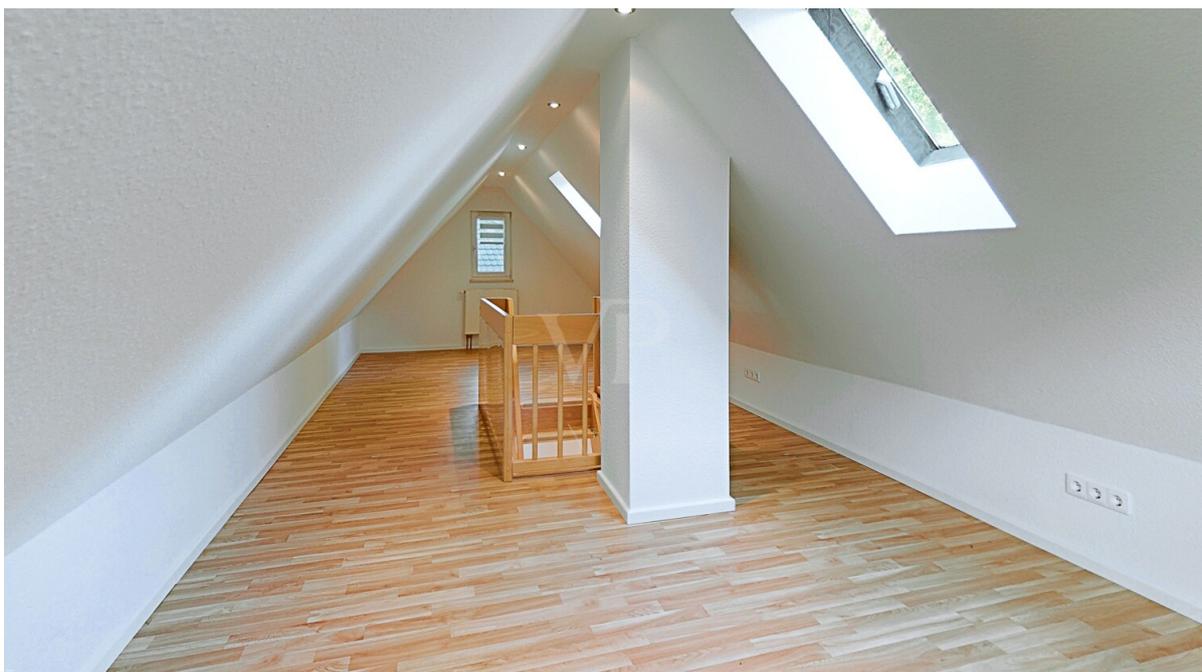
???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



??????? ???????: 25096052 - 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)

??????? ???????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche und liegt in einer attraktiven Wohnlage auf einem ca. 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das freistehende Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminvorbereitung, der künftigen Bewohnern flexibel zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht. Die angrenzende, moderne Einbauküche besticht durch neuwertige Ausstattung und lässt keine Wünsche offen. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum runden diese Ebene ab.

Über eine ansprechende Holzterrappe gelangen Sie in das Obergeschoss, das drei komfortable Schlafzimmer bereithält. Das gepflegte Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet. Zusätzlichen Mehrwert bietet der ca. 29 m<sup>2</sup> große, wohnlich ausgebaute Spitzboden, der sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer eignet.

Die Holzständerbauweise sorgt dank hervorragender Dämmung für ein angenehmes Raumklima und trägt zu einer guten Energieeffizienz sowie einer positiven Ökobilanz bei – unterstützt durch die im Jahr 2022 erneuerte Heizungsanlage.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großzügig angelegter Garten mit Terrasse in Süd/Ost-Ausrichtung, der viel Raum für Erholung im Grünen bietet. Ein stabiles, großzügiges Holzgartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten. Der Stellplatz auf dem Grundstück ergänzt das Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand. Dieses Haus eignet sich optimal für Paare, Familien oder alle, die ein ausgewogenes Platzangebot und ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

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

- Holzständerbauweise
- neue Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022
- Laminat- und Vinylböden von 2022
- Holzfenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- neuwertige Einbauküche 2022 von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden
- Hauswirtschafts- und Abstellraum
- Kaminvorbereitung vorhanden
- großzügiger Garten mit Terrasse in Süd-/Ost-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Stellplatz
- komplett eingefriedet
- nicht unterkellert

??????? ???????: 25096052 - 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. 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 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.

???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 123.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25096052 - 14532 Kleinmachnow  
??

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

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow  
Tel.: +49 33203 - 80 379 0  
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

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

---

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