

**Kleinmachnow**

????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ?????, ????????????? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25096022



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.289.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 215 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.207 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

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

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

|                              |                           |                     |                                                                                                  |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????                      | 25096022                  | ???? ??????         | 1.289.000 EUR                                                                                    |
| ?????????                    | ca. 215 m <sup>2</sup>    | ?????               | ???????????                                                                                      |
| ????? ??????                 | ????????????? ??????      | ?????????????       | ???????????????                                                                                  |
| ?????????                    | 7                         | ?????????????       | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| ?????????? ???<br>?????????? | 6                         |                     |                                                                                                  |
| ??????????                   | 2                         |                     |                                                                                                  |
| ???? ??????????????          | 1980                      | ???? ?????????????? | 2021                                                                                             |
| ????? ??????????????         | 1 x ?????????? ?????????? | ?????????           | ?????????, WC<br>?????????????, ???????,<br>??????, ??????????????????<br>?????????              |

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?????????? ?

|                                               |                    |                                                                        |                            |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ?????????<br>?????????                        | ????????? ???????? | ??????????????<br>??????????                                           | BEDARF                     |
| ???? ??????????                               | ?????              | ?????? ???????<br>??????????                                           | 81.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 21.02.2031         | ?????????<br>?????????????<br>?????????                                | C                          |
| ???? ??????????                               | ?????              | ???? ??????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2005                       |

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 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)

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## ???

???? ? ????????? ????????????? ?????????? ?? 1980 ??? ?????????? ?? ??? ??? ??? ???  
????????????? ?????????? ?? Kleinmachnow. ?? ????????? ?????????? ????????? 215 ?.. ?????  
????????????, ?????????????? ?? ???? ?????????, ?????????????????????????? ?? ??????????????, ??  
????????? ?? ??? ?????????? WC ?????????????? ????? ?? ??? ?? ?????????????? ??????????????, ??  
????? ????????? ????????? ????? ????? ?????????? ?? ?? ?? ?????????? ?? ????? ?????????????  
?? ?????????????? ?????????????????? ?? 2005 ?? ?? 2021. ? ?????????? ????? ?????????? ?????? ??  
2005 ?????????? ?????????? 62 ?.. ?????? ?????????????, ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????, ???  
????? ?????? ?? ?? ??????. ?? 2021, ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????  
????????????? ??????????\_????????? ?????????????????, ?????????????????????? ?????????????????? ??  
????????????? ?? 1.207 ?.. ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ? ??????????  
????????, ?? ?????????????????? ?? 2022, ?????????????? ?????????????????????? ?????????? ?? ??????  
?????. ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????????  
????????, ?? ? ?????, ?? ?? ?????? ?????????? ??, ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?? ??  
????????????????? ? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????, ?? ?????????? ??????????  
????????????????? ?????? ? ?????????? ?????????????????????? ??????. ?????????????? ?????????? ?????  
????? ??????????????. ?? ??????, ?????????????????? ?? ?????????????? ?????, ?????????? ?????? ?????????? ??  
?????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ??????????????  
????????? ?????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ??  
????????????????? ?????????? ???.

**Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

**?????????????? ???? ????????**

**SANIERUNGEN:**

**2005**

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche
- Wände in Ständerbauweise mit zusätzlicher Fassadenwärmedämmung EG, OG und DG

**2021**

- Gas-Solar-Hybrid Heizung

**2022**

- Außenpool inkl. Bepflanzung
- Austausch von Dach- und Kellerfenster
- Gartenzaun

**AUSSTATTUNG:**

- Einbauküche
- Fenster im EG mit abschließbaren Oliven
- 2 Bäder und Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden (Studio)
- Vollunterkellert
- große Terrasse
- Außenpool
- Garage
- Stellplatz
- Gerätehaus

**Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 81.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 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)**