

Kleinmachnow

Ευρύχωρη μονοκατοικία με πισίνα και μεγάλο οικόπεδο σε ήσυχη, προνομιακή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25096022



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.289.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 215 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.207 m²

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25096022	Τιμή αγοράς	1.289.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 215 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2021
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1980		
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	81.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.02.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη μονοκατοικία χτίστηκε το 1980 και βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες περιοχές του Kleinmachnow. Το ακίνητο προσφέρει περίπου 215 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανεμημένο σε επτά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων έξι υπνοδωματίων, δύο μπάνιων και ενός επιπλέον WC επισκεπτών. Χάρη σε αυτή τη γενναιόδωρη διαρρύθμιση, το σπίτι παρέχει άφθονο χώρο τόσο για διαβίωση όσο και για εργασία. Το σπίτι υποβλήθηκε σε εκτεταμένο εκσυγχρονισμό το 2005 και το 2021. Η προσθήκη ενός δεύτερου ορόφου το 2005 πρόσθεσε περίπου 62 τ.μ. χώρου διαβίωσης, με πρόσθετη θερμομόνωση στο ισόγειο, τον πρώτο όροφο και τη σοφίτα. Το 2021, εγκαταστάθηκε ένα σύγχρονο υβριδικό σύστημα θέρμανσης αερίου-ηλιακού θερμοσίφωνα, εξασφαλίζοντας αποτελεσματική θέρμανση. Το οικόπεδο των 1.207 τ.μ. προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων ανάπτυξης. Η εξωτερική πισίνα, που ανακαινίστηκε το 2022, προσφέρει αναζωογονητική χαλάρωση τις ζεστές μέρες. Η ευρύχωρη βεράντα σας προσκαλεί να περάσετε ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους, ενώ ο κήπος, με τα ώριμα δέντρα του, είναι μια πράσινη όαση όπου μπορείτε να απολαύσετε πλήρως τη φύση. Ο κήπος περιβάλλεται επίσης από έναν νέο φράχτη. Στο ισόγειο, μπορείτε να απολαύσετε τη θέα στο γύρω πράσινο μέσα από τα πολλά παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή, τα οποία είναι εξοπλισμένα με κλειδούμενες χειρολαβές για πρόσθετη ασφάλεια. Τα δωμάτια στον επάνω όροφο είναι επίσης πλημμυρισμένα από φως και φωτεινότητα. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει επιπλέον χώρο διαβίωσης ή χώρο για δημιουργικές χρήσεις. Το σπίτι διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο, που παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο ή επιπλέον χρησιμοποιήσιμο χώρο. Διατίθενται επίσης γκαράζ και θέση στάθμευσης. Το γκαράζ, εξοπλισμένο με ηλεκτρική ρολό, παρέχει άμεση πρόσβαση στο σπίτι. Το ακίνητο συνδυάζει την άνεση της σύγχρονης διαβίωσης με τον γενναιόδωρο ανοιχτό χώρο. Ένα υπόστεγο κήπου ολοκληρώνει την προσφορά και παρέχει αποθήκευση για εργαλεία κήπου και άλλο εξοπλισμό. Οι επισκέψεις είναι δυνατές κατόπιν

ραντεβού. Επωφεληθείτε από αυτήν την ευκαιρία για να ανακαλύψετε αυτήν την μονοκατοικία με τις πολυάριθμες παροχές της.

Αριθμός ακινήτου: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

Λεπτομέρειες των ανέσεων

SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m² 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kWh/(m²*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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com