

Kleinmachnow

## Grün, ruhig, gepflegt - Reihenendhaus mit pflegeleichten Garten

???????? ?????: 25096060b



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

???? ?????: 598.000 EUR • ??????: ca. 114,36 m<sup>2</sup> • ?????: 4 • ????? ??: 247 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

???????? ?????????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

|                    |                           |            |   |
|--------------------|---------------------------|------------|---|
| ???????? ????????? | 25096060b                 | ???? ?     | 598.000 EUR   |
| ????????           | ca. 114,36 m <sup>2</sup> | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?             | ???????????? ?            |            |   |
| ????               | 4                         |            |   |
| ???????? ?         | 3                         |            |   |
| ????               |                           | ???? ????? | 2021  |
| ????               | 1                         | ????       | ????  |
| ???? ?????         | 1997                      | ????       | ????, WC<br>????, ?<br>????<br>????   |

???????? ??????????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

|   |                      |   |                |
|---|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ???????   | 107.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.09.2035           | ?????????????<br>?????????????  |                |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | D              |
|   |                      | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997           |

???????? ?????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ???????





???????? ??: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????





???????? ?????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ???????





??????? ???????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????





???????? ?????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



??????? ?????????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????

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)

??????? ???????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

Dieses massiv gebaute Reiheneckhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Kleinmachnow und bietet ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten sowie praktischen Raumkonzept.

Auf dem ca. 247 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen die Erneuerung der Gas-Brennwerttherme, eine fachgerechte Dachreinigung mit Versiegelung sowie eine neue Einbauküche mit Siemens-Geräten.

Im Erdgeschoss empfangen Sie ein offener Wohn-/Essbereich, eine moderne Küche, ein praktischer Abstellraum und ein Gäste-WC. Der Wohnbereich besticht durch hochwertiges Eichenholzparkett und schafft eine einladende Atmosphäre.

Über eine Vollholztreppe erreichen Sie die obere Etage, auf der sich drei gut geschnittene Zimmer und das Tageslichtbad befinden. Von einem der Zimmer aus gelangen Sie auf die Galerie, die sich vielseitig nutzen lässt.

Alle Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden und verschließbaren Fenstergriffen ausgestattet. Eine Alarmanlage sorgt zusätzlich für Sicherheit.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Terrasse mit pflegeleichtem WPC-Bodenbelag und einer aufschiebbaren Terrassenüberdachung, die sonnige und wettergeschützte Stunden im Freien ermöglicht. Der liebevoll angelegte Garten ist pflegeleicht und vielseitig nutzbar; ein Gartenhaus ergänzt den Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport bereit.

Zwei PV-Anlagen mit Speichersystem integrieren nachhaltige Aspekte in den Alltag.

Die Lage in einer ruhigen Anliegerstraße garantiert ein entspanntes Wohnumfeld ohne störenden Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



??????? ???????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

Massivbauweise mit Kalksandstein, Vollwärmeschutz und Verblendklinker

Sanierung/Modernisierung:

- 2022: Waschtisch und WC im Bad
- 2021: neue Gasbrennwertherme
- 2021: Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- 2015: Dachreinigung mit Versiegelung
- 2015: neue Türen im Erdgeschoss und Treppe mit Vollholz verblendet

Ausstattung:

INNEN

- Erdgeschoss: Rollläden teilweise elektrisch und Fenster mit verschließbaren Fenstergriffen
- Insektenschutzgitter (ausgenommen Seitenfenster im Wohnzimmer)
- Alarmsystem (nicht aufgeschaltet)
- Eichenholzparkett im Wohnbereich
- Kriechkeller
- Abstellraum im Erdgeschoss und auf dem Spitzboden (Galerie)

AUSSEN

- Doppelcarport
- zwei PV-Anlagen mit Speicher (600 W und 800 W)
- Terrasse mit WPC-Bodenbelag und aufschiebbarer Terrassenüberdachung
- Garten
- Gartenholzhaus

??????? ???????: 25096060b - 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.

??????? ???????: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



????????? ??????????: 25096060b - 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)