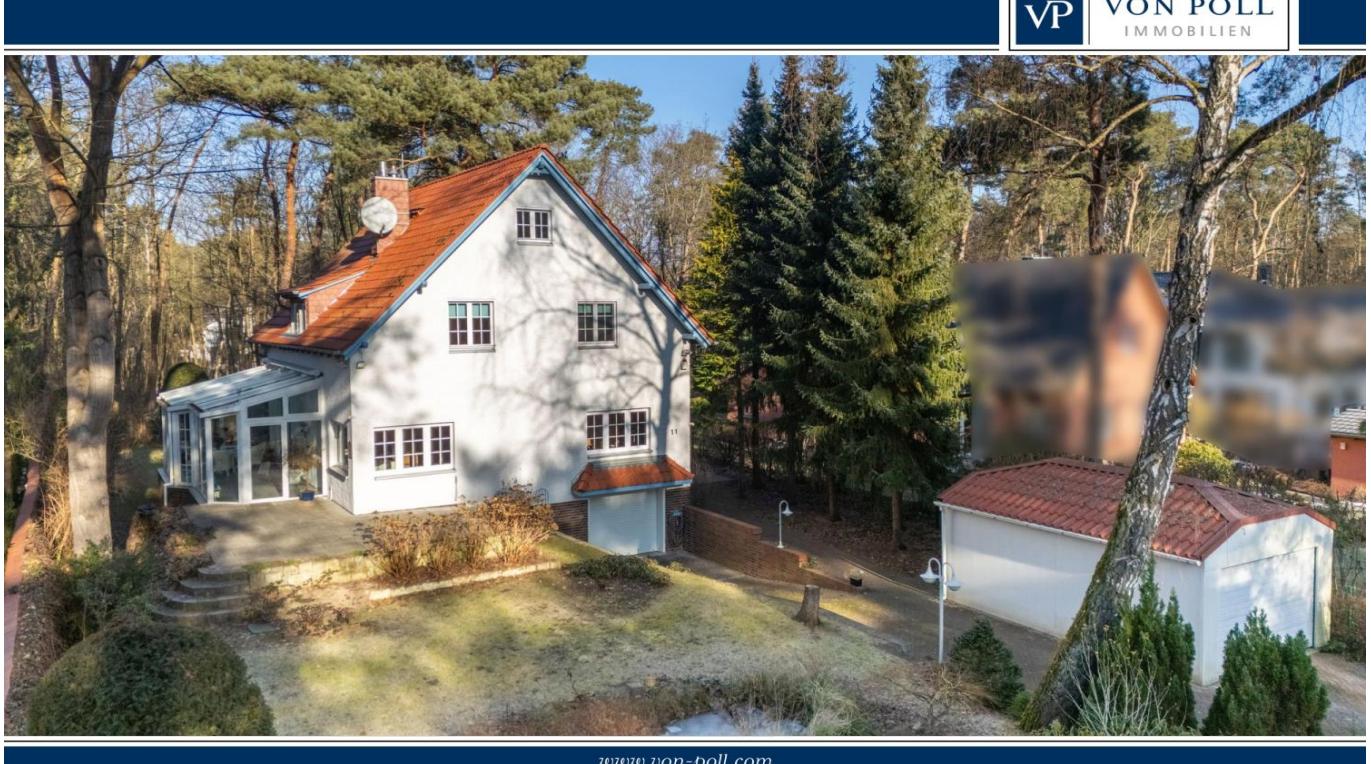


Kleinmachnow

## Familienidyll mit Charme - umfassend saniertes Einfamilienhaus mit vielseitigem Raumangebot

?????? ??????: 26096007



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

???? ??????: 1.185.000 EUR • ??????????: ca. 219 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ?: 944 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

???????? ?????:	26096007
???????????	ca. 219 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ?????
?????????	7
???? ????????????	1937
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ???????????, 2 x ???????

???? ???????	1.185.000 EUR
??????	????????????? ??????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1999
????????? ????????????	???????
???????	WC ???????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????

????????? ??????????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	
???????????	22.01.2036	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????		
???		D
???? ??????????	?????	
		1937
		???????????????
		?????????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



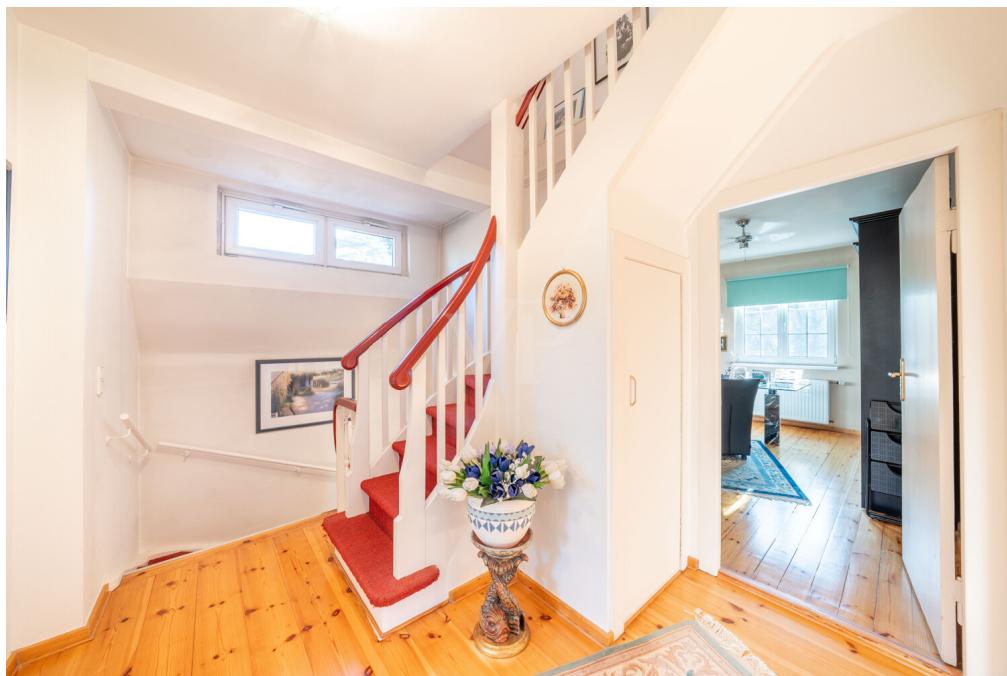
???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

?? ??????



???????? ?????: 26096007 - 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*

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 präsentiert sich als modernisiertes Siedlungshaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> auf einem rund 944 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die insgesamt sieben Zimmer und großzügige Raumaufteilung macht die Immobilie für unterschiedliche Lebensentwürfe sehr attraktiv.

Im Jahr 1999 wurde das Haus einer umfassenden Sanierung unterzogen. Diese Modernisierung umfasste zahlreiche Gewerke und macht sich auch heute noch in der wertigen Ausstattung bemerkbar. Besonders hervorzuheben ist der große, beheizte Wintergarten, welcher als Erweiterung des Wohnraums zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Von der geräumigen Wohnküche aus besteht direkter Zugang zu diesem lichtdurchfluteten Bereich.

Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet und sorgt für angenehme Wärme und eine besondere Atmosphäre an kalten Tagen. In mehreren Räumen ist teilweise das originale Fischgrätparkett erhalten geblieben. Dieses Detail verbindet zeitlose Eleganz mit dem Charme des Baujahres.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der ausgebaute Spitzboden. Hier stehen zwei zusätzliche Zimmer sowie ein Duschbad (Fußbodenheizung) zur Verfügung. Diese Fläche eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästebereich und bietet zusätzliche Flexibilität für das Wohnen über den klassischen Grundriss hinaus.

Die gesamte Wohnfläche verteilt sich auf große, helle Zimmer, die durch ihre offene Gestaltung zahlreiche Einrichtungsideen ermöglichen. Im Jahr 2024 wurde eine moderne Gasbrennwerttherme installiert.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert mit insgesamt fünf Kellerräumen. Diese bieten wertvollen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Werkstatt, Fitnessraum oder für die Vorratshaltung. Eine Besonderheit stellt hierbei die direkte Zugänglichkeit zu einer der Garagen dar. Neben den beiden Garagen gibt es zudem einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine Enthärtungsanlage für das Trinkwasser sowie eine automatische Beregnungsanlage, die besonders bei warmen Temperaturen die Pflege des Gartens erleichtert.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig



VON POLL  
REAL ESTATE

instandgehalten. Mit ihrer Kombination aus Großzügigkeit, Ausstattungsqualität spricht dieses Haus all jene an, die Wert auf ein komfortables Zuhause mit viel Charme legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um einen umfassenden Eindruck vom Potenzial dieser Immobilie zu gewinnen.

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

- 1999 umfassend saniertes Siedlungshaus (Wasser-Abwasser, Elektro, Fassade, Dach, Grundrissoptimierung)
- großer beheizter Wintergarten
- ausgebauter Spitzboden mit 2 Zimmern und Duschbad (Fußbodenheizung)
- große, helle Zimmer
- teilweise original Fischgrätparkett
- Kamin im Wohnzimmer
- Wohnküche (Fußbodenheizung)
- beheizter Wintergarten mit Sonnenschutz
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- neue Heizung 2024 - Gasbrennwerttherme
- voll unterkellert mit 5 Räumen
- 2 Garagen und 1 Stellplatz
- elektrisch betriebene Toreinfahrt
- eine Garage vom Keller zugänglich
- Enthärtungsanlage für Trinkwasser
- Beregnungsanlage
- Alarmanlage (aufschaltbar)

???????? ?????: 26096007 - 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.

???????? ?????: 26096007 - 14532 Kleinmachnow

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: **26096007 - 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)