

**Kleinmachnow**

# Wohnen im Grünen: Bungalow mit Pool und liebevoll angelegtem Garten in ruhiger Lage

*Αριθμός ακινήτου: 26096017b*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 750.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 136,9 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 951 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow**

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

Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

???????	26096017b	???? ??????	750.000 EUR
?????????	ca. 136,9 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	5	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	3		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	2		<b>beurkundeten</b>
???? ??????????????	1989	????????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	?????????	?????????
	?????????????, 1 x	?????????	????????, ???????,
	????????		?????, ??????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

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

???? ????????	????	???????????????	BEDARF
???????????	26.06.2030	???????????	
???????????????		?????? ?????	142.04 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		???????????	
???? ????????	????	???????????	E
		?????????????	
		?????????? ??	1989
		???????????	
		???????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



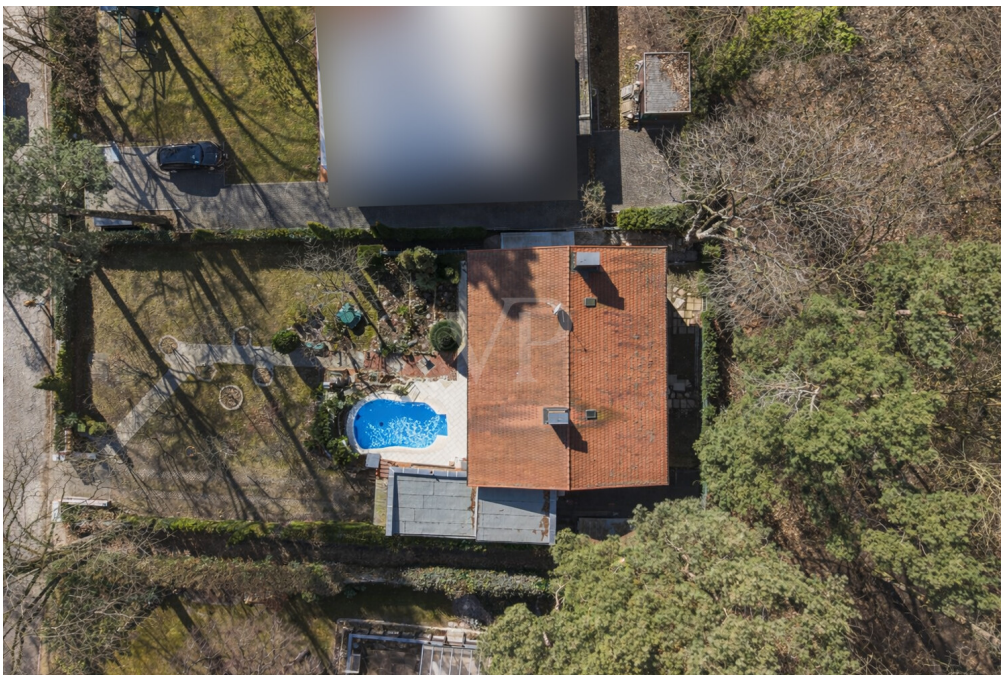
Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 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: 26096017b - 14532 Kleinmachnow**

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

**Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 verbindet komfortables Wohnen mit einem attraktiven Grundstück in sehr ruhiger Lage. Es ist damit ideal für alle, die Wohnen auf einer Ebene und Natur pur schätzen.**

**Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und bietet fünf Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer. Zwei Bäder – eines mit Dusche, eines mit Wanne – verbinden Funktionalität und Komfort für die ganze Familie oder Besucher.**

**Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2008 modernisiert und saniert und überzeugt durch eine gute Bausubstanz. Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Eine zeitgemäß ausgestattete Einbauküche ist bereits integriert. Stäbchenparkett und mediterrane Fliesen prägen das Ambiente. Der Wohnbereich ist aktuell ohne Fußbodenbelag, sodass Sie hier Ihre eigenen Gestaltungsideen umsetzen können. Die Ausstattung umfasst zudem dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, die für Komfort und Sicherheit sorgen. Der Teilkeller verfügt unter anderem über einen praktischen, beheizten Hobbyraum sowie einen Abstellraum.**

**Das 951 m<sup>2</sup> große, komplett eingefriedete Grundstück ist über ein elektrisches Einfahrtstor zugänglich. Der Garten besticht durch seine vielen liebevoll angelegten Sträucher und Obstbäume. Hier erleben Sie Natur pur! Eine große, nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Im Sommer sorgt der Außenpool für Erfrischung, und für die Bewässerung des Gartens steht ein Brunnen mit Pumpe bereit.**

**Weitere Komfortmerkmale des Grundstücks sind eine Garage mit elektrischem Einfahrtstor, mehrere Stellplätze, ein gemauerter Grill, ein Backofen und ein elektrisches Eingangstor.**

**Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine Ausstattungsdetails, die Möglichkeit zum Wohnen auf einer Ebene und die naturnahe Umgebung. Es bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viele Entfaltungsmöglichkeiten.**

**Wenn Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie verschaffen möchten, können Sie gerne eine Besichtigung vereinbaren.**

**Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow**

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

#### **MODERNISIERUNG / SANIERUNG**

**2025:**

- neuer Brenner für Heizungsanlage
- Garagendach

**2008:**

- Innenrohre
- Einbauküche
- Bäder
- Elektrik: Zählerkasten mit FI-Schalter

**2000:**

- Öl-Heizungsanlage mit vier 1000-Liter-Tanks

**INNEN:**

- zusätzlicher zentraler Holzofen (genehmigt zur Notfallnutzung)
- Kamin
- Teilunterkellerung mit Hobbyraum, Abstellraum, Heizungsraum und Außenzugang
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden (Zeitschaltuhr) und abschließbaren Oliven
- zwei Bäder (Dusch- und Wannenbad)
- Fußböden: Stäbchenparkett und mediterrane Fliesen (aktuell ohne Fußbodenbelag im Wohnbereich= Estrich)

**AUSSEN:**

- Dachboden von außen begehbar mit Abstellmöglichkeit
- große Terrasse in südlicher Ausrichtung
- Außenpool mit Filteranlage und Pumpe (ca. 22 m<sup>3</sup>)
- sehr schön angelegter Garten mit vielen Sträuchern und Obstbäumen
- Brunnen mit Pumpe
- Schläuche zur Bewässerung der Pflanzen verlegt (Tröpfchenbewässerung)
- Backofen
- gemauerter Grill
- Holzgartenhaus
- Garage mit elektrischem Einfahrtstor
- komplett eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Einfahrtstor

**Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26096017b - 14532 Kleinmachnow**

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

**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: 26096017b - 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)**