

Kleinmachnow

## Kis családi ház nagy telken, központi helyen Kleinmachnowban

VP azonosító: 25096056



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

VÉTELÁR: 630.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 937 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés

VP azonosító	25096056
Hasznos lakótér	ca. 80,69 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1941
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	630.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 46 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.09.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	258.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1941

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában egy keresett lakóövezetben, amely nemcsak tágas kültéri térrel, hanem jól karbantartott környezettel is büszkélkedhet. Ez az 1941-ben épült családi ház klasszikus építészettel és praktikus elrendezéssel rendelkezik – ideális párok és kis családok számára. A házat az 1990-es évek óta folyamatosan felújították. Egy tágas, körülbelül 937 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 80,69 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Összesen négy szoba áll rendelkezésre, köztük két hálószoba az emeleten és két arányos szoba a földszinten. A földszinten található még egy beépített szekrényekkel ellátott konyha, egy vendég WC, egy folyosó és egy eloszoba. A nappaliban laminált padló, a hálószobákban pedig szőnyegpadló található. A konyha és a fürdőszobák járólapon vannak. A ház jól felszerelt és funkcionális. A kézi működtetésű redonyok védelmet nyújtanak a napsugárzás ellen, és lehetővé teszik az egyedi fényviszonyok szabályozását. A száloptikás kapcsolat modern internet-hozzáférést biztosít – ideális otthoni munkavégzéshez vagy digitális szórakozáshoz. Az ingatlan további előnye a fedett terasz, amely a változékony időjárásban is a szabadban való időtöltésre csábít. Itt élvezheti a gondosan karbantartott, érett kert látványát, amely bőséges teret kínál a kikapcsolódáshoz, játékhöz és pihenéshez. Egy robotfűnyíró megkönnyíti a nagy birtok karbantartását. A tágas dupla garázs további tárolóhelyet biztosít a járművek számára. A ház kiváló helyen található, nagyon jó infrastruktúrával. Bevásárlási lehetőségek, orvosok és szolgáltatók a közvetlen közelben találhatók, akárcsak egy nemzetközileg elismert iskola – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a változatos oktatási lehetőségeket. A kényelmes közlekedési kapcsolatok lehetővé teszik, hogy könnyedén felfedezze a környéket és a régiót anélkül, hogy feláldozná otthona és nagy kertje kényelmét.



**VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Részletes felszereltség

- Laminat- / Textil- / Fliesenböden
- Einbauküche
- manuelle Jalousien
- überdachte Terrasse
- eingewachsener Garten
- Mähroboter
- Doppelgarage
- Glasfaseranschluss

**VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 258.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1941.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VP azonosító: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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