

**Kleinmachnow**

# Tágas, családi ház medencével és nagy telekkel, csendes, kiváló helyen

**VP azonosító: 25096022**



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

**VÉTELÁR: 1.289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.207 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

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

VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés

VP azonosító	25096022	Vételár	1.289.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1980	Modernizálás / felújítás	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.02.2031	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Az első benyomás

Ez a tágas, családi ház 1980-ban épült, és Kleinmachnow egyik legkeresettebb környékén található. Az ingatlan körülbelül 215 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely hét szobára oszlik el, beleértve hat hálósobát, két fürdőszobát és egy további vendég WC-t. A nagyvonalú elrendezésnek köszönhetően a ház bőséges helyet biztosít mind a lakhatáshoz, mind a munkához. A ház 2005-ben és 2021-ben jelentős modernizáción esett át. A 2005-ös második emelet hozzáépítése körülbelül 62 m<sup>2</sup> lakótérrel bővült, a földszinten, az első emeleten és a tetőtérben további hőszigeteléssel. 2021-ben egy modern gáz-napelemes hibrid fűtési rendszert telepítettek, amely biztosítja a hatékony fűtést. Az 1207 m<sup>2</sup>-es telek számos fejlesztési lehetőséget kínál. A 2022-ben felújított kültéri medence frissítő kikapcsolódást nyújt a meleg napokon. A tágas terasz pihentető órákat kínál a szabadban, míg a kert az idős fákkal egy zöld oázis, ahol teljes mértékben megtapasztalhatja a természetet. A kertet egy új kerítés is körülveszi. A földszinten a számos padlótól a mennyezetig érő ablakon keresztül élvezheti a környező zöld növényzet látványát, melyek zárható kilincsekkel vannak felszerelve a fokozott biztonság érdekében. Az emeleti szobák is fényárban úsznak. Az átalakított tetőtér további lakóteret vagy kreatív felhasználási lehetőséget kínál. A házhoz teljes pince tartozik, amely további tárolási lehetőséget vagy plusz hasznos területet biztosít. Garázs és parkolóhely is rendelkezésre áll. Az elektromos redonyos kapuval felszerelt garázs közvetlen hozzáférést biztosít a házhoz. Az ingatlan a modern lakhatási kényelmet a tágas, nyitott térrel ötvözi. A kerti fészker teszi teljessé az ajánlatot, és tárolási lehetőséget biztosít kerti szerszámok és egyéb felszerelések számára. Megtekintések előzetes egyeztetés alapján lehetségesek. Használja ki a lehetőséget, hogy felfedezze ezt a különálló házat számos szolgáltatásával.

**VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Részletes felszereltség

### SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Minden a helyszínről

### 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.

**VP azonosító: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25096022 - 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)