

## Kleinmachnow

Vonzó telek, 1119 m<sup>2</sup>, benyújtott építési engedéllyel  
egy nagy családi villa építésére (lakóterület kb. 400  
m<sup>2</sup>)

VP azonosító: 25096045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.098.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.119 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

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

VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés

VP azonosító	25096045	Vételár	1.098.000 EUR
		Objektum típusa	Telek
		Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow**

## Az első benyomás

Eladó egy vonzó, körülbelül 1119 m<sup>2</sup>-es telek Kleinmachnow keresett lakóövezetében. Sokoldalú lehetőségeket kínál az egyedi tervezéshez és felhasználáshoz. 0,2-es telekfedezeti aránnyal (GRZ) és 0,4-es alapterületi aránnyal (GFZ) bőséges teret biztosít egy új, kreatív fejlesztéshez. 2025 júliusában építési kérelmet nyújtottak be egy családi villa építésére (az engedélyezés még folyamatban van). Ez a kérelem maximálisan körülbelül 400 m<sup>2</sup>-es építési alapterületet irányoz elő. Az Ön egyedi igényeinek megfelelő módosítások gyorsan megvalósíthatók egy módosítási kérelem segítségével, ami maximális rugalmasságot biztosít az építési projekt megtervezésében, és biztosítja az időben történő és gyors kezdést. Természetesen Önt nem köti a benyújtott építési kérelem. Projektjét bármikor önállóan is megvalósíthatja – teljesen ettől a tervtől függetlenül. Különleges lehetőséget kínál a szomszédos 1078 m<sup>2</sup>-es telek megvásárlásának lehetősége is. További információ a 25 096 046-os ajánlati szám alatt található. Ez a bővítési lehetőség különösen vonzó azok számára, akiket a kibővített használat vagy egy nagyobb, összefüggő telekbe való befektetés érdekel. Mindkét ingatlan a helyi szolgáltatások közelségével büszkélkedhet. Kiváló iskolák, változatos bevásárlási lehetőségek és szabadidős tevékenységek könnyen elérhetők. Ugyanakkor a környék csendes, igényes lakókörnyezetet kínál, amely magas életminőséget ígér. Ez az ajánlat ritka lehetőség mindazok számára, akik exkluzív helyen lévő telket keresnek, ahol építési projektjük gyorsan megvalósítható. További információkért vagy személyes megtekintés időpontjának egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot.

**VP azonosító: 25096045 - 14532 Kleinmachnow**

## Részletes felszereltség

- GRZ 0,2
  - GFZ 0,4
  - Für Baugrundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (GR I Hauptanlagen) festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen um bis zu 50 % (entsprechend GR II max. 100 m<sup>2</sup>) überschritten werden.
  - Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Firsthöhe der Gebäude auf den beiden betreffenden Grundstücken beträgt 10,0 m. Bei Flachdächern beträgt die Oberkante Gebäude max. 7,0 m, unabhängig von der Anzahl der Geschosse.  
(Lt. Mail Bauamt Kleinmachnow 28.07.2025)
- Eingereichter Bauantrag :
- Familienvilla mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nicht bindend!
  - Eigene Planung jederzeit möglich
- Option:
- Nachbargrundstück (1078 m<sup>2</sup>) kann zusätzlich erworben werden (siehe separates Angebot Nr. 25 096 046)



VP azonosító: 25096045 - 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 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: 25096045 - 14532 Kleinmachnow

## További információ / adatok

**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: 25096045 - 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)