

Kleinmachnow

## Zöld, csendes, jól karbantartott - sorház végében, könnyen gondo­zható kerttel

VP azonosító: 25096060b



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 247 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

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

VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés

VP azonosító	25096060b
Hasznos lakótér	ca. 114,36 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997

Vételár	598.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	107.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

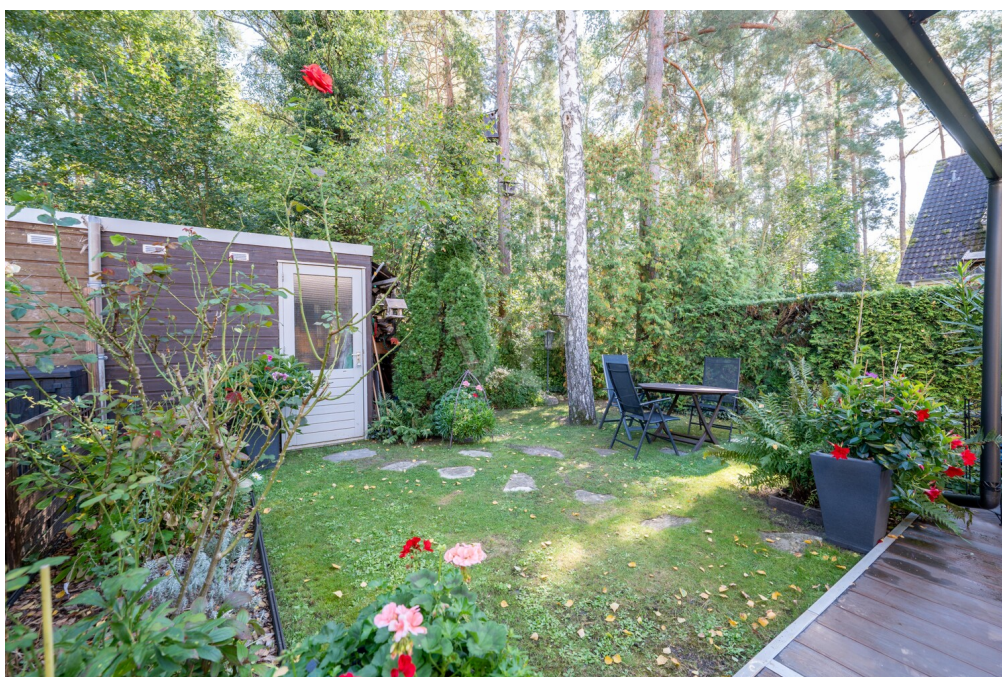
## Az ingatlan





VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Az első benyomás

Ez a masszív építésű, 1997-ben épült sorház Kleinmachnow csendes lakóövezetében található, és körülbelül 114 m<sup>2</sup> lakóteret kínál jól megtervezett és praktikus alaprajzzal. A nagyjából 247 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ház kiváló állapotban van, és folyamatosan modernizálták. A legutóbbi fejlesztések közé tartozik a kondenzációs gázkazán cseréje, a professzionális tetőtisztítás és -tömítés, valamint egy új, beépített konyha beépítése Siemens gépekkel. A földszinten egy nyitott terü nappali/étkező, egy modern konyha, egy praktikus tárolóhelyiség és egy vendég-WC található. A nappaliban kiváló minőségű tölgyfa parkettás padló található, amely barátságos légkört teremt. Egy tömörfa lépcső vezet az emeletre, ahol három arányos hálószoba és egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található. Az egyik hálószobából egy galériára lehet kijutni, amely sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. A földszinten minden ablak redőnyrel és zárható kilincsekkel van felszerelve. A riasztórendszer további biztonságot nyújt. A kültéri terület tágas terrasszal, könnyen kezelhető WPC burkolattal és kihúzható tetővel büszkélkedhet, így élvezheti a napsütéses, védett órákat a szabadban. A szépen parkosított kert kevés karbantartást igényel és sokoldalú; a kerti fészer további tárolóhelyet biztosít. Gépjárművei számára dupla kocsibeálló áll rendelkezésre. Két fotovoltai rendszer tárolóval integrálja a fenntartható életmódot a mindennapi életbe. Egy csendes lakóutcában található az ingatlan, amely békés lakókörnyezetet kínál, zavaró átmenő forgalomtól mentesen. Üzletek, iskolák és egyéb szolgáltatások könnyen megközelíthetők. Tapasztalja meg személyesen az ingatlanban rejlő lehetőségeket – várjuk érdeklődését!



VP azonosító: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Részletes felszereltség

Massivbauweise mit Kalksandstein, Vollwärmeschutz und Verblendklinker

Sanierung/Modernisierung:

- 2022: Waschtisch und WC im Bad
- 2021: neue Gasbrennwertherme
- 2021: Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- 2015: Dachreinigung mit Versiegelung
- 2015: neue Türen im Erdgeschoss und Treppe mit Vollholz verblendet

Ausstattung:

### INNEN

- Erdgeschoss: Rollläden teilweise elektrisch und Fenster mit verschließbaren Fenstergriffen
- Insektenschutzgitter (ausgenommen Seitenfenster im Wohnzimmer)
- Alarmsystem (nicht aufgeschaltet)
- Eichenholzparkett im Wohnbereich
- Kriechkeller
- Abstellraum im Erdgeschoss und auf dem Spitzboden (Galerie)

### AUSSEN

- Doppelcarport
- zwei PV-Anlagen mit Speicher (600 W und 800 W)
- Terrasse mit WPC-Bodenbelag und aufschiebbarer Terrassenüberdachung
- Garten
- Gartenholzhaus

**VP azonosító: 25096060b - 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. 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25096060b - 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)