

Kleinmachnow

## Piccola casa indipendente su un grande terreno in posizione centrale a Kleinmachnow

Codice oggetto: 25096056



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

PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25096056
Superficie netta	ca. 80,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1941
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	630.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	258.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1941

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra potenziale nuova casa in una ricercata zona residenziale, che vanta non solo ampi spazi esterni, ma anche un ambiente curato. Questa casa indipendente, costruita nel 1941, presenta un'architettura classica e una disposizione pratica, ideale per coppie e piccole famiglie. La casa è stata costantemente ristrutturata dagli anni '90. Situata su un ampio terreno di circa 937 m<sup>2</sup>, offre circa 80,69 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Sono disponibili quattro locali in totale, tra cui due camere da letto al piano superiore e due stanze ben proporzionate al piano terra. Il piano terra comprende anche una cucina con mobili componibili, un bagno per gli ospiti, un corridoio e un ingresso. Le zone giorno sono dotate di pavimenti in laminato, mentre le camere da letto sono dotate di moquette. La cucina e i bagni sono piastrellati. La casa è ben arredata e funzionale. Le tende azionate manualmente offrono protezione solare e consentono la regolazione individuale della luce. Una connessione in fibra ottica garantisce un accesso a Internet moderno, ideale per lavorare da casa o godersi l'intrattenimento digitale. Un'altra caratteristica di questa proprietà è la terrazza coperta, che invita a soffermarsi all'aperto anche in caso di maltempo. Qui si può godere della vista sul giardino rigoglioso, meticolosamente curato e che offre ampio spazio per il tempo libero, il gioco e il relax. Un robot tagliaerba semplifica la manutenzione dell'ampia proprietà. Un ampio garage doppio offre ulteriore spazio per i vostri veicoli. La casa vanta un'eccellente posizione con un'ottima infrastruttura. Negozi, medici e fornitori di servizi si trovano nelle immediate vicinanze, così come una scuola di fama internazionale, ideale per le famiglie che apprezzano una vasta gamma di opportunità formative. I comodi collegamenti di trasporto consentono di esplorare facilmente i dintorni e la regione senza rinunciare al comfort della propria casa e a un ampio giardino.

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25096056 - 14532 Kleinmachnow

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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