

**Kleinmachnow**

# Kleines Einfamilienhaus auf großem Grundstück in zentraler Lage von Kleinmachnow

**Codice oggetto: 26096023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,69 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26096023	Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Superficie netta	ca. 80,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1941	Caratteristiche	Bagni di servizio
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	171.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1941

Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow**

## Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in einer gefragten Wohnlage, das nicht nur mit großzügigen Freiflächen, sondern auch mit einem gepflegten Ambiente überzeugt. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1941 mit klassischer Architektur und zweckmäßiger Aufteilung – ideal für Paare und kleine Familien. Beginnend in den 90er Jahren wurde das Haus fortlaufend saniert.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 937 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 80,69 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter sind zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss und zwei gut geschnittene Zimmer im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC sowie Flur und Windfang. Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind mit Laminat belegt, die Schlafräume sind mit Textilböden ausgestattet. Küche und Bäder sind gefliest.

Die Ausstattung des Hauses ist zweckmäßig und gepflegt. Die manuell bedienbaren Jalousien bieten Schutz vor Sonne und ermöglichen individuelle Lichtregulierung. Der Glasfaseranschluss sorgt zudem für eine moderne Internetanbindung – ideal für Homeoffice oder digitales Entertainment.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die überdachte Terrasse, die auch bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen im Freien einlädt. Hier genießen Sie den Ausblick in den eingewachsenen Garten, der sehr gepflegt ist und ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Entspannung bietet. Die Pflege des großen Grundstücks wird durch einen Mähroboter erleichtert. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die zusätzlich Abstellfläche schafft.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie eine international bekannte Schule – ideal auch für Familien, die ein vielfältiges Bildungsangebot schätzen. Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht es Ihnen, das Umfeld und die Region flexibel zu nutzen, ohne auf den Komfort eines eigenen Hauses und großen Gartens verzichten zu müssen.

**Codice oggetto: 26096023 - 14532 Kleinmachnow**

## Dettagli dei servizi

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

Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-040 "Siedlung Am Seeberg Teil I".

**Codice oggetto: 26096023 - 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: 26096023 - 14532 Kleinmachnow**

## Ulteriori informazioni

**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: 26096023 - 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)