

Kleinmachnow

Zeitgemäßes, sofort bezugsbereites Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

CODICE OGGETTO: 25096052



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,25 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m²

CODICE OGGETTO: 25096052 - 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: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25096052
Superficie netta	ca. 118,25 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 37 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	123.43 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



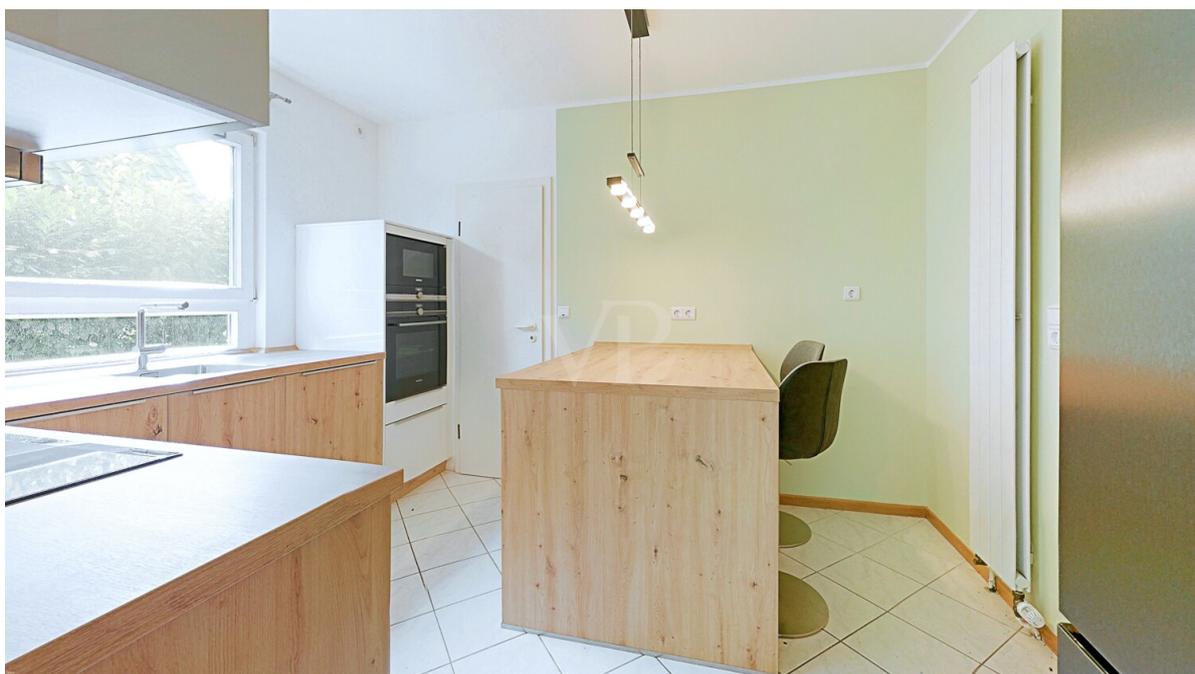
CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



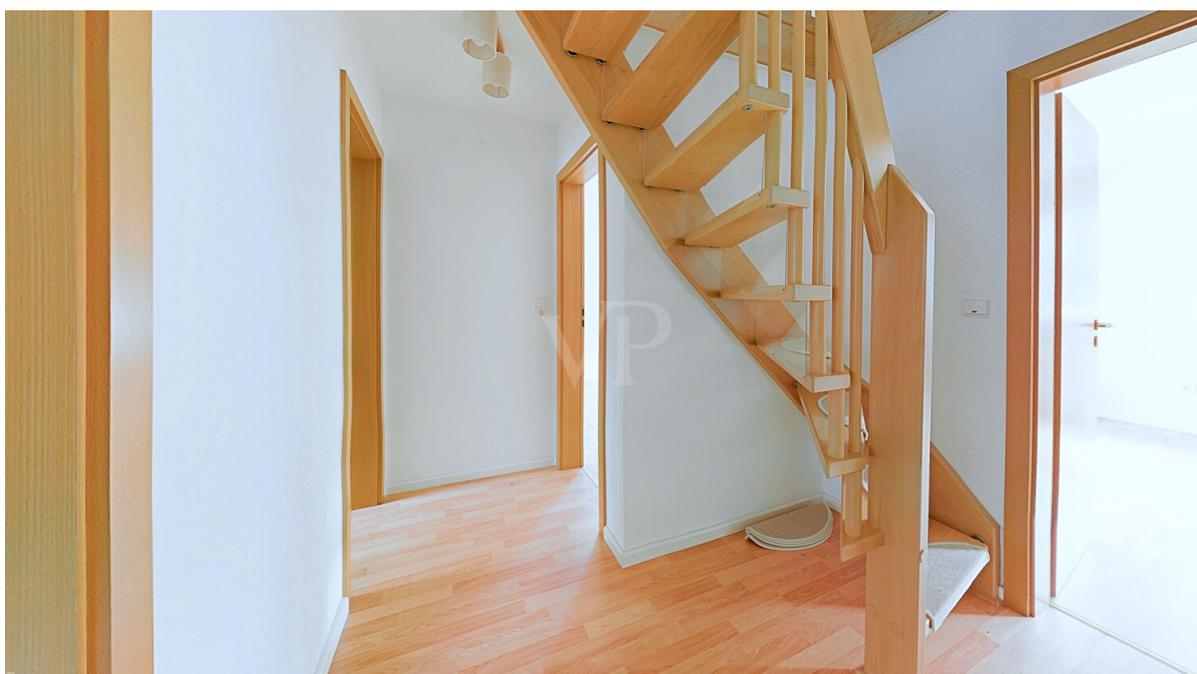
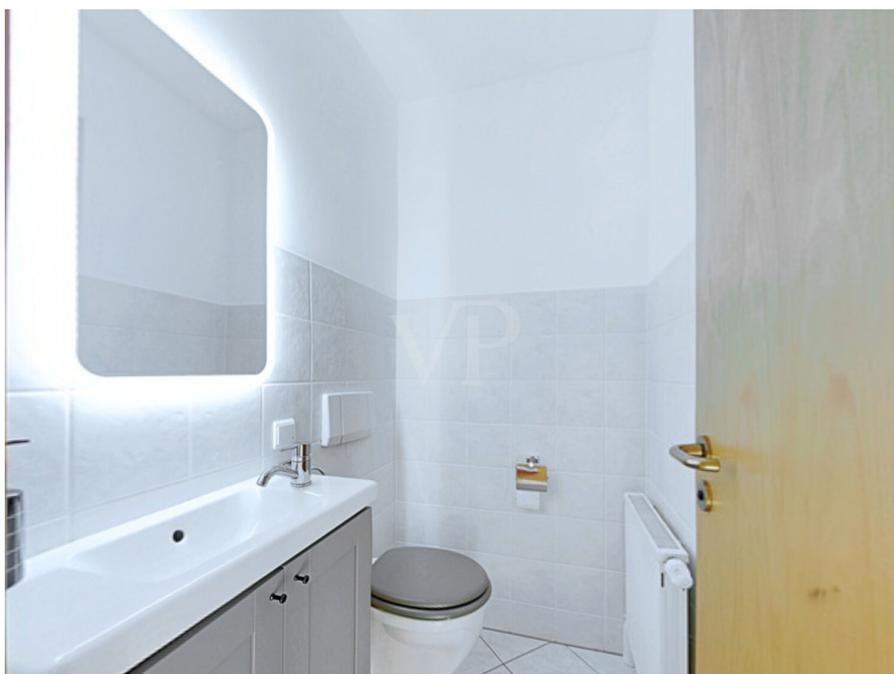
CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



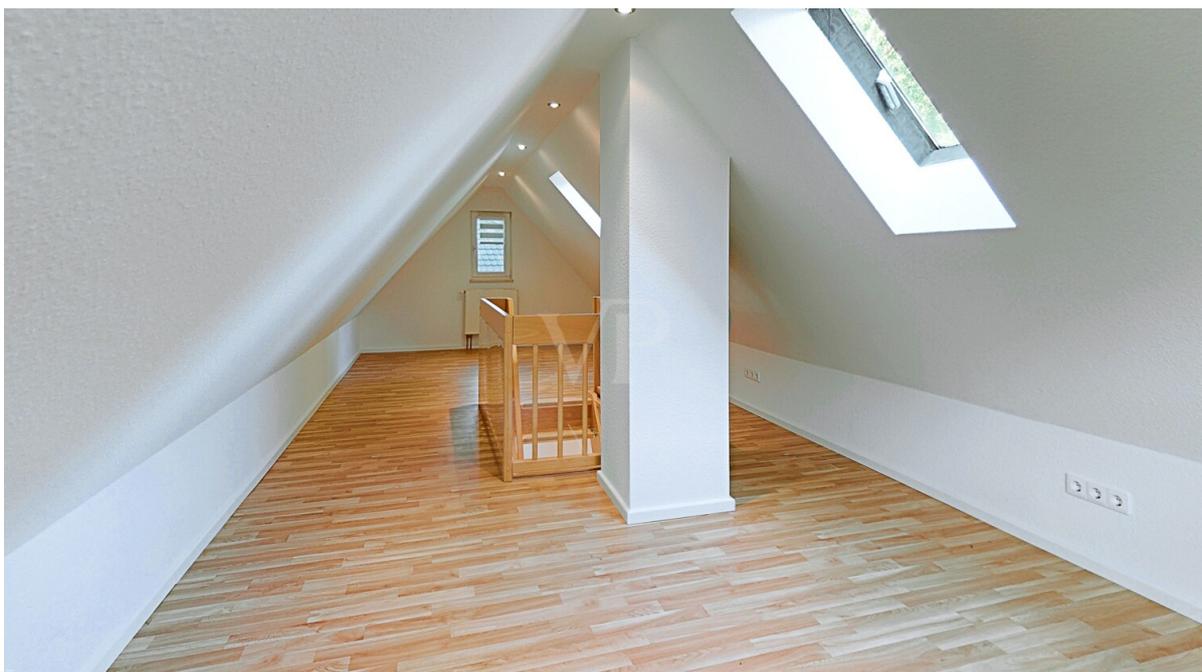
CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25096052 - 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

CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 148 m² Wohn-/ Nutzfläche und liegt in einer attraktiven Wohnlage auf einem ca. 814 m² großen Grundstück.

Das freistehende Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminvorbereitung, der künftigen Bewohnern flexibel zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht. Die angrenzende, moderne Einbauküche besticht durch neuwertige Ausstattung und lässt keine Wünsche offen. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum runden diese Ebene ab.

Über eine ansprechende Holzterrappe gelangen Sie in das Obergeschoss, das drei komfortable Schlafzimmer bereithält. Das gepflegte Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet. Zusätzlichen Mehrwert bietet der ca. 29 m² große, wohnlich ausgebaute Spitzboden, der sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer eignet.

Die Holzständerbauweise sorgt dank hervorragender Dämmung für ein angenehmes Raumklima und trägt zu einer guten Energieeffizienz sowie einer positiven Ökobilanz bei – unterstützt durch die im Jahr 2022 erneuerte Heizungsanlage.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großzügig angelegter Garten mit Terrasse in Süd/Ost-Ausrichtung, der viel Raum für Erholung im Grünen bietet. Ein stabiles, großzügiges Holzgartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten. Der Stellplatz auf dem Grundstück ergänzt das Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand. Dieses Haus eignet sich optimal für Paare, Familien oder alle, die ein ausgewogenes Platzangebot und ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Dettagli dei servizi

- Holzständerbauweise
- neue Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022
- Laminat- und Vinylböden von 2022
- Holzfenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- neuwertige Einbauküche 2022 von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden
- Hauswirtschafts- und Abstellraum
- Kaminvorbereitung vorhanden
- großzügiger Garten mit Terrasse in Süd-/Ost-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Stellplatz
- komplett eingefriedet
- nicht unterkellert

CODICE OGGETTO: 25096052 - 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: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.43 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25096052 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com