

**Kleinmachnow**

# Spaziosa casa indipendente con piscina e ampio terreno in posizione tranquilla e privilegiata

**Codice oggetto: 25096022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.207 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25096022	Prezzo d'acquisto	1.289.000 EUR
Superficie netta	ca. 215 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	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	6	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2031	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096022 - 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: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente è stata costruita nel 1980 e si trova in una delle zone più ambite di Kleinmachnow. La proprietà offre circa 215 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti in sette stanze, tra cui sei camere da letto, due bagni e un ulteriore bagno per gli ospiti. Grazie a questa generosa disposizione, la casa offre ampio spazio sia per vivere che per lavorare. La casa è stata ampiamente modernizzata nel 2005 e nel 2021. L'aggiunta di un secondo piano nel 2005 ha aggiunto circa 62 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, con ulteriore isolamento termico installato al piano terra, al primo piano e alla mansarda. Nel 2021 è stato installato un moderno sistema di riscaldamento ibrido a gas-solare, che garantisce un riscaldamento efficiente. Il terreno di 1.207 m<sup>2</sup> offre diverse possibilità di sviluppo. La piscina esterna, ristrutturata nel 2022, offre un rinfrescante relax nelle giornate calde. L'ampia terrazza invita a trascorrere ore di relax all'aperto, mentre il giardino, con i suoi alberi secolari, è un'oasi verde dove vivere appieno la natura. Il giardino è inoltre recintato da una nuova recinzione. Al piano terra, si può godere della vista sul verde circostante attraverso le numerose finestre a tutta altezza, dotate di maniglie con serratura per una maggiore sicurezza. Anche le stanze al piano superiore sono inondate di luce e luminosità. La soffitta ristrutturata offre ulteriore spazio abitabile o spazio per usi creativi. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o utilizzabile. Sono inoltre disponibili un garage e un posto auto. Il garage, dotato di una serranda elettrica, offre accesso diretto alla casa. La proprietà combina comfort abitativo moderno con ampi spazi aperti. Una casetta da giardino completa l'offerta e offre spazio per attrezzi da giardino e altre attrezzature. Le visite sono possibili su appuntamento. Cogliete l'occasione per scoprire questa casa indipendente con i suoi numerosi comfort.

**Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Dettagli dei servizi

### SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche
- Wände in Ständerbauweise mit zusätzlicher Fassadenwärmedämmung EG, OG und DG

2021

- Gas-Solar-Hybrid Heizung

2022

- Außenpool inkl. Bepflanzung
- Austausch von Dach- und Kellerfenster
- Gartenzaun

### AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Fenster im EG mit abschließbaren Oliven
- 2 Bäder und Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden (Studio)
- Vollunterkellert
- große Terrasse
- Außenpool
- Garage
- Stellplatz
- Gerätehaus

**Codice oggetto: 25096022 - 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. 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.

**Codice oggetto: 25096022 - 14532 Kleinmachnow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25096022 - 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)