

Kleinmachnow

## Verde, tranquilla, ben tenuta: casa a schiera con giardino di facile manutenzione

Codice oggetto: 25096060b



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

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,36 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 247 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25096060b
Superficie netta	ca. 114,36 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà





Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

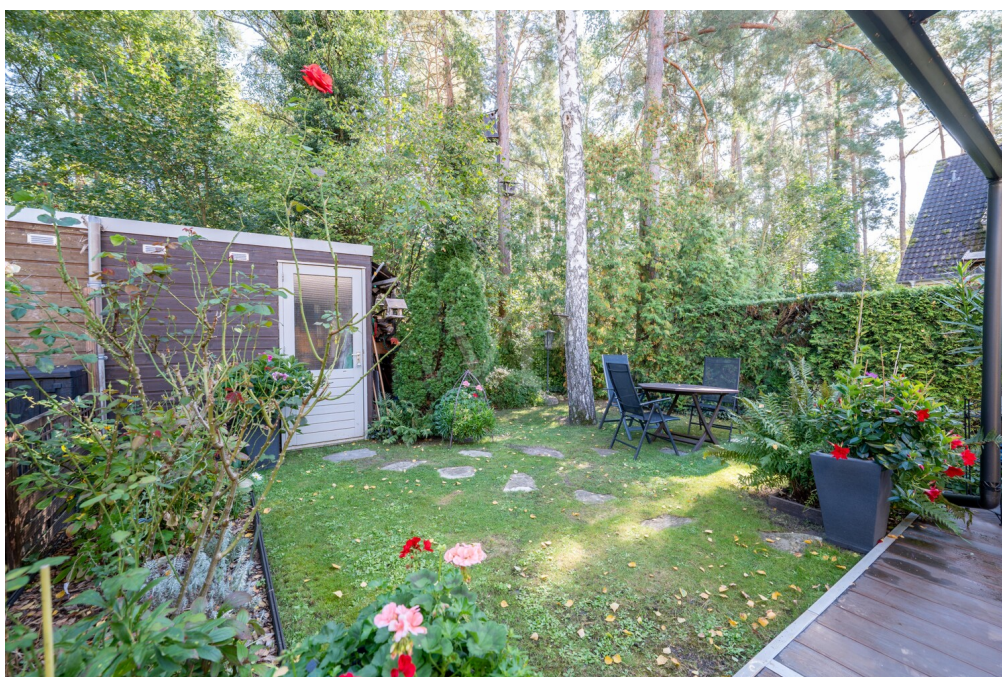
## La proprietà





Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà





Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà





Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Una prima impressione

Questa solida casa a schiera, costruita nel 1997, è situata in una tranquilla zona residenziale di Kleinmachnow e offre circa 114 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una planimetria ben progettata e pratica. La casa, situata su un terreno di circa 247 m<sup>2</sup>, è in ottime condizioni ed è stata costantemente modernizzata. I recenti miglioramenti includono la sostituzione della caldaia a gas a condensazione, la pulizia e la sigillatura professionale del tetto e l'installazione di una nuova cucina componibile con elettrodomestici Siemens. Il piano terra comprende una zona soggiorno/pranzo open space, una cucina moderna, un pratico ripostiglio e un bagno per gli ospiti. La zona giorno vanta un pregiato parquet in rovere, che crea un'atmosfera accogliente. Una scala in legno massello conduce al piano superiore, che comprende tre camere da letto ben proporzionate e un bagno con luce naturale. Una delle camere da letto offre accesso a un soppalco, che offre versatili possibilità di utilizzo. Tutte le finestre del piano terra sono dotate di tapparelle e maniglie con serratura. Un sistema di allarme garantisce ulteriore sicurezza. L'area esterna vanta un'ampia terrazza con pavimentazione in WPC di facile manutenzione e un tetto retrattile, che vi permetterà di godere di ore di sole e riparo all'aperto. Il giardino, curato con cura, è versatile e richiede poca manutenzione; una casetta da giardino offre ulteriore spazio di stoccaggio. È disponibile un doppio posto auto coperto per i vostri veicoli. Due impianti fotovoltaici con accumulo integrano la sostenibilità nella vostra vita quotidiana. Situata in una tranquilla strada residenziale, la proprietà offre un ambiente di vita tranquillo, lontano dal traffico. Negozi, scuole e altri servizi sono facilmente accessibili. Scoprite di persona il potenziale di questa proprietà: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!



Codice oggetto: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25096060b - 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: 25096060b - 14532 Kleinmachnow

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25096060b - 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)