

Kleinmachnow

Haus sucht Familie

Codice oggetto: 26096034



PREZZO D'AFFITTO: 2.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m²

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

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

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto | 26096034 |
| Superficie netta | ca. 124 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | 01.07.2026 |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1998 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|-----------------------|---|
| Prezzo d'affitto | 2.850 EUR |
| Costi aggiuntivi | 503 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 59 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

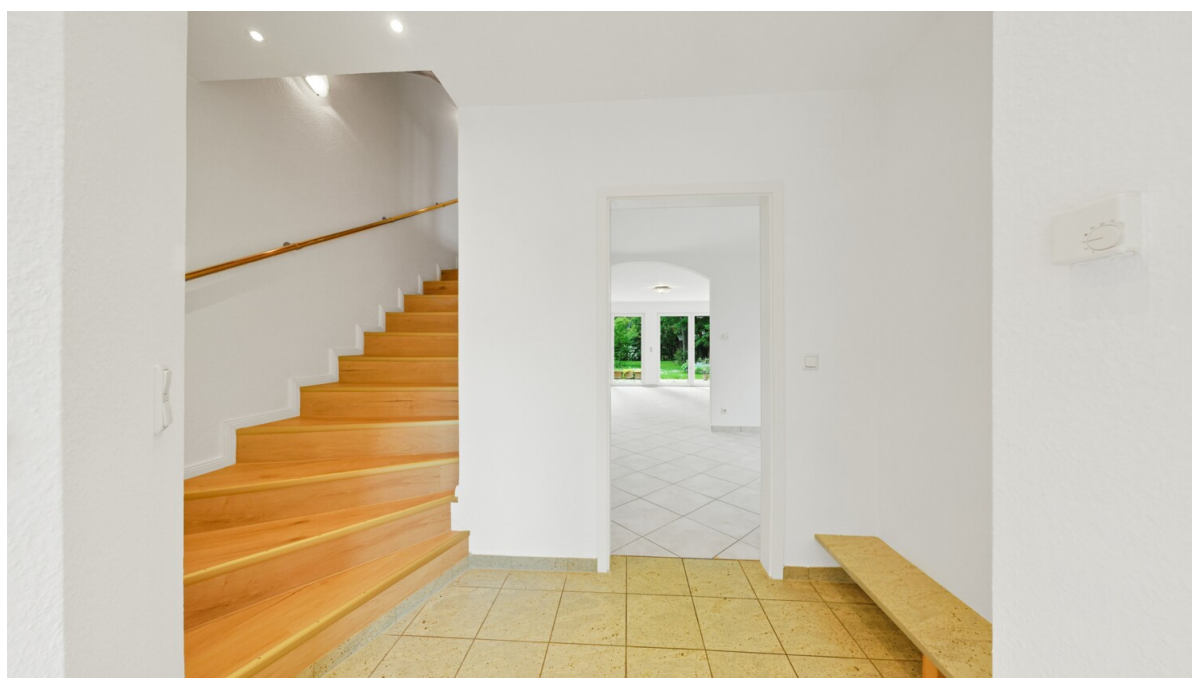
Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

Dati energetici

| | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia | 120.45 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.07.2035 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998 |

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



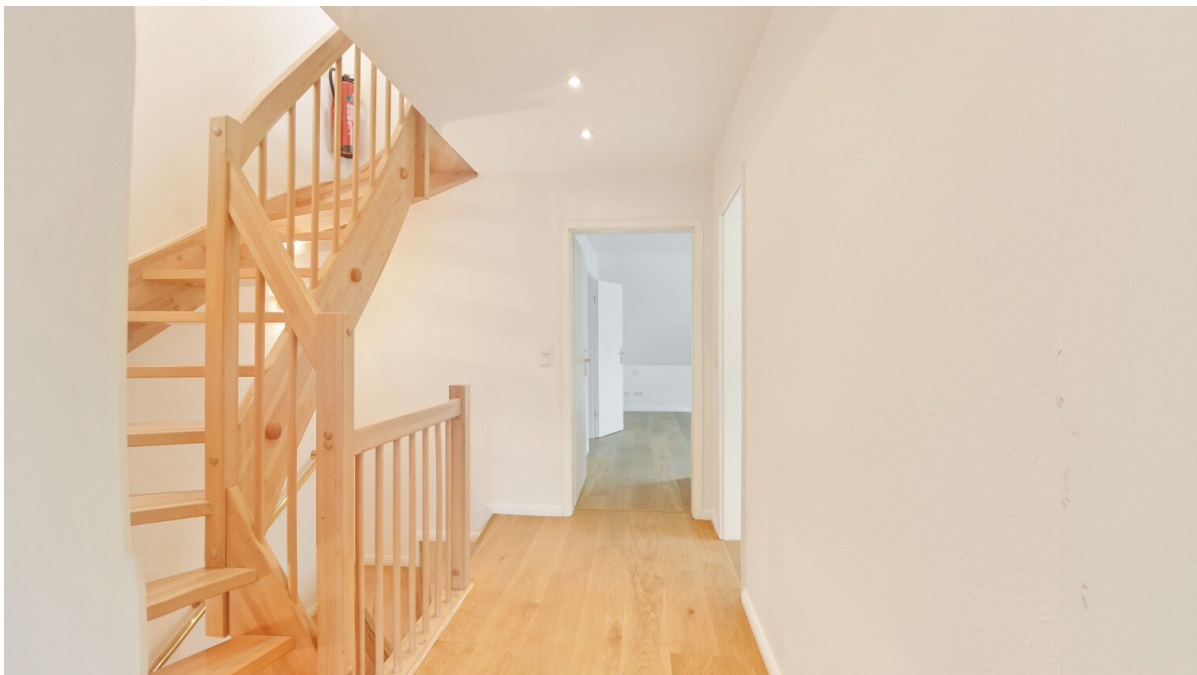
Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



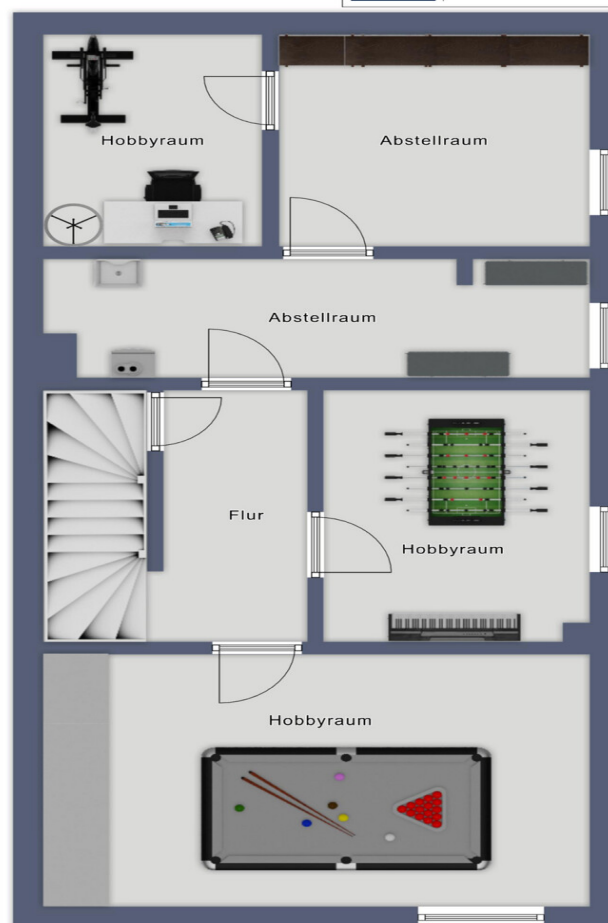
Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

La proprietà



Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

Planimetrie



Flusspfeile, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien



© 2014 VonPoll Immobilien



Skizzenplan, nicht maßstablich



*Pflanzplan, nicht maßstablich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

Una prima impressione

Hier erwartet Sie eine renovierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den modernen Wohnkomfort überzeugt. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 412 m² großen Grundstück und bietet Ihnen mit ca. 124 m² Wohnfläche sowie ca. 59 m² Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen zuzüglich ausgebautem Spitzboden und Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Klinkerfassade verleiht dem Haus eine zeitlose Erscheinung. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Die gute Ausstattung zeigt sich in allen Details dieser Immobilie.

Über den gut gestalteten Eingangsbereich betreten Sie das Erdgeschoss, das neben einer praktisch eingerichteten Einbauküche auch ein modernes Duschbad umfasst. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen fließenden Übergang auf die ca. 36 m² große Westterrasse in den Garten ermöglichen. Ein großer Kamin sorgt in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre, unterstützt durch eine installierte Fußbodenheizung. Elektrische Jalousien und gesicherte Fenster bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Von der Terrasse aus gelangen Sie in den Garten, in dem zwei Gartenhäuschen zur Verfügung stehen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein klimatisiertes Schlafzimmer mit einem Raum für eine Ankleide, das zum Rückzug und Entspannen einlädt. Ein großzügiges Badezimmer, ausgestattet mit Marmor, Dusche, Badewanne, Bidet und Fußbodenheizung, steht für hohe Ausstattungsgüte. Außerdem findet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, der z.B. als Kinderzimmer genutzt werden kann. Der Spitzboden ist bereits vollständig ausgebaut und eröffnet zusätzliche Optionen – etwa als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 60 m² große Untergeschoss, das mit seinem Hobbyraum, dem Hauswirtschaftsraum und zwei weiteren flexibel nutzbaren Zimmern hervorragende Möglichkeiten für Sport, Homeoffice oder kreative Projekte bietet. Der Keller besteht aus wasserdichtem Beton (weiße Wanne) und verfügt zusätzlich über Perimeterdämmung zur Wärmeisolierung. Alle Räume im Untergeschoss sind beheizt und teilweise mit Teppich ausgelegt – durchdachte Details, die für Wohlbefinden im Alltag sorgen.

Für wohltemperierten Wohnkomfort sorgt die zentrale Heizungsanlage in Verbindung mit der Fußbodenheizung im EG. Darüber hinaus ist die Installation einer Wärmepumpe zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz bereits in Planung.

Ein Autostellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück und ergänzt das Angebot dieser

Immobilie optimal.

Dieses Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer vielseitigen Aufteilung der Räumlichkeiten. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte - Baujahr 1998

Grundstück ca. 412 qm

Klinkerfassade, 5 Zimmer (davon 1 Essbereich)

Neu verlegtes Parkett in den oberen Räumen

36 qm Westterrasse, 2 Gartenhäuschen

Autostellplatz auf dem Grundstück

Nebenkosten von € 503 (inkl. Heizkosten) für einen 2-Personen-Haushalt in 2024

Zeitgemäßer Wohnkomfort bei durchdachter Aufteilung der Räumlichkeiten.

Auf ca. 183 qm Gebäudenutzfläche, verteilt auf 2 Etagen zzgl. Spitzboden und Keller stehen Ihnen vielfältige Nutzungen offen.

Codice oggetto: 26096034 - 14532 Kleinmachnow

Tutto sulla posizione

Kleinmachnow ist ein sehr attraktiver und familienfreundlicher Wohnort. Mit seinen Siedlungshäusern und Villen in parkähnlichen Alleen gehört er zu den begehrtesten Wohnlagen; direkt angrenzend zu dem Berliner Stadtbezirk Zehlendorf, dem nahegelegenen Ort Stahnsdorf und der nicht weit entfernten Stadt Teltow.

Berlin-Zehlendorf ist in nur 10 Minuten erreichbar, Potsdam in knapp 20 Minuten. Mit einem eigenen Autobahnanschluss an die A 115 gelangt man in kurzer Zeit in die Berliner City-West und auf den südlichen Berliner Autobahnring. Buslinien zum Berliner S-Bahnhof Mexikoplatz sowie Zehlendorf-Mitte und zum Fernbahnhof Wannsee zeigen die gute verkehrliche Anbindung.

Unsere Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage.

Nur fußläufig entfernt, gibt es mit REWE und LIDL zwei Discounter für den täglichen Bedarf. Verschiedene Restaurants, Kino-Theater, Musik- und Sporteinrichtungen lassen sich schnell erreichen. Auch div. Bildungseinrichtungen (Kita, Schulen) befinden sich im Einzugsbereich. Ärzte, Apotheken und div. kleine Geschäfte bieten eine hervorragende Grundversorgung. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde ergänzt die guten Freizeit- und Kulturangebote.

Die zentrale Lage mit ihren guten Anbindungen zieht viele Familien in diese grüne Umgebung. Kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam oder zum Flughafen BER unterstützen die Wahl für diesen Wohnort in Kleinmachnow.

Codice oggetto: 26096034 - 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: 26096034 - 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