

**Kleinmachnow**

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Garten in begehrter Lage von Kleinmachnow

**Codice oggetto: 26096020**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 3.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26096020 - 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: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26096020	Prezzo d'affitto	3.250 EUR
Superficie netta	ca. 193 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	300 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 72 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	92.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096020 - 14532 Kleinmachnow

## La proprietà



Codice oggetto: 26096020 - 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: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 präsentiert sich als wertiges Zuhause mit durchdachter Aufteilung. Die Vermietung erfolgt im Rahmen eines befristeten Mietvertrages mit einer Laufzeit von etwa vier Jahren. Auf rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie helle, großzügig geschnittene Zimmer und viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen 5,5 Zimmer sowie zwei voll ausgestattete Bäder zur Verfügung und schaffen damit vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit etwa 40 m<sup>2</sup>. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine besonders helle und einladende Atmosphäre und eröffnen zugleich einen schönen Blick in den Garten. Ein Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Wohnqualität und schafft eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Besonders praktisch ist der vollunterkellerte Bereich mit rund 72 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Hobby, Lagerflächen oder einen Hauswirtschaftsbereich.

Auch technisch zeigt sich die Immobilie zeitgemäß ausgestattet: Ein Hybrid-Heizsystem aus Wärmepumpe und Gastherme, teilweise Fußbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Wallbox unterstreichen den modernen und energieeffizienten Charakter des Hauses.

Der Garten mit rund 362 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil, ein Carportstellplatz sowie ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage im Herzen von Kleinmachnow. In unmittelbarer Nähe zum Rathausmarkt gelegen, profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen und Kindertagesstätten sind bequem zu Fuß erreichbar – eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses besonderen Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26096020 - 14532 Kleinmachnow**

## Dettagli dei servizi

- Mietverhältnis ab dem 01.08.2026
- Befristeter Mietvertrag mit einer Laufzeit von ca. 4 Jahren
- Kaltmiete 3.250 € monatlich zzgl. 300 € Nebenkosten (ohne Heizung und Strom)
- Großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2002
- 5,5 Zimmer sowie zwei Vollbäder
- Vollunterkellert mit ca. 72 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Hybrid-Heizsystem aus Wärmepumpe und Gastherme mit teilweise Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (10 kWh) und Wallbox
- Entsalzungsanlage zur Wasseraufbereitung
- Zeitgemäße Einbauküche
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und Außenrollläden (im Erdgeschoss elektrisch, in den Obergeschossen manuell)
- Grundstücksanteil mit Gartennutzung von ca. 362 m<sup>2</sup>
- Carportstellplatz vorhanden

**Codice oggetto: 26096020 - 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: 26096020 - 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: 26096020 - 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)