

Kleinmachnow

Reihenmittelhaus mit pflegeleichtem Garten & Carport – modernisiert und ruhig gelegen

Número da propriedade: 26096027



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 93,17 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 151 m²

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Numa vista geral

Número da propriedade	26096027	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 93,17 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	124.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.04.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

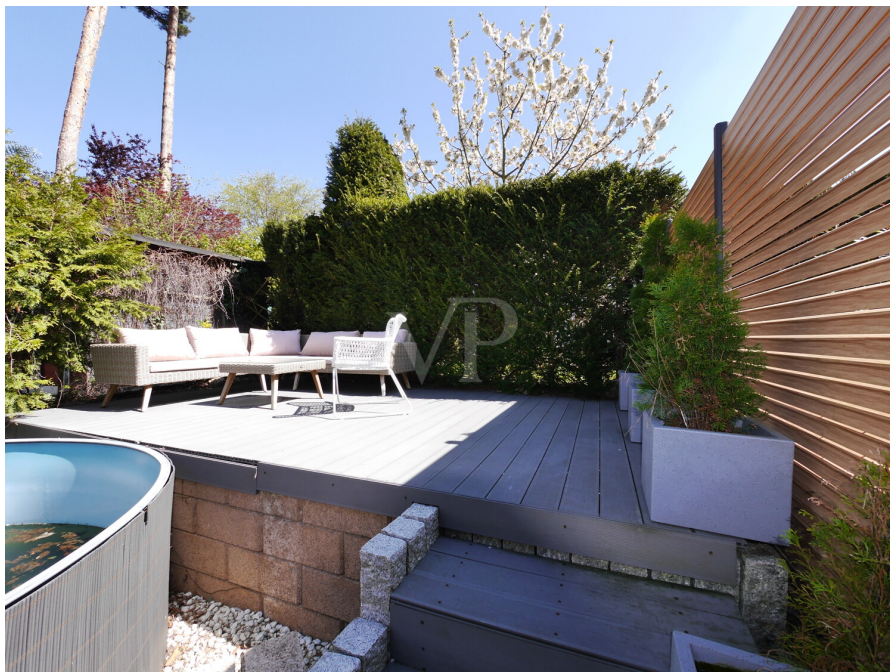
Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



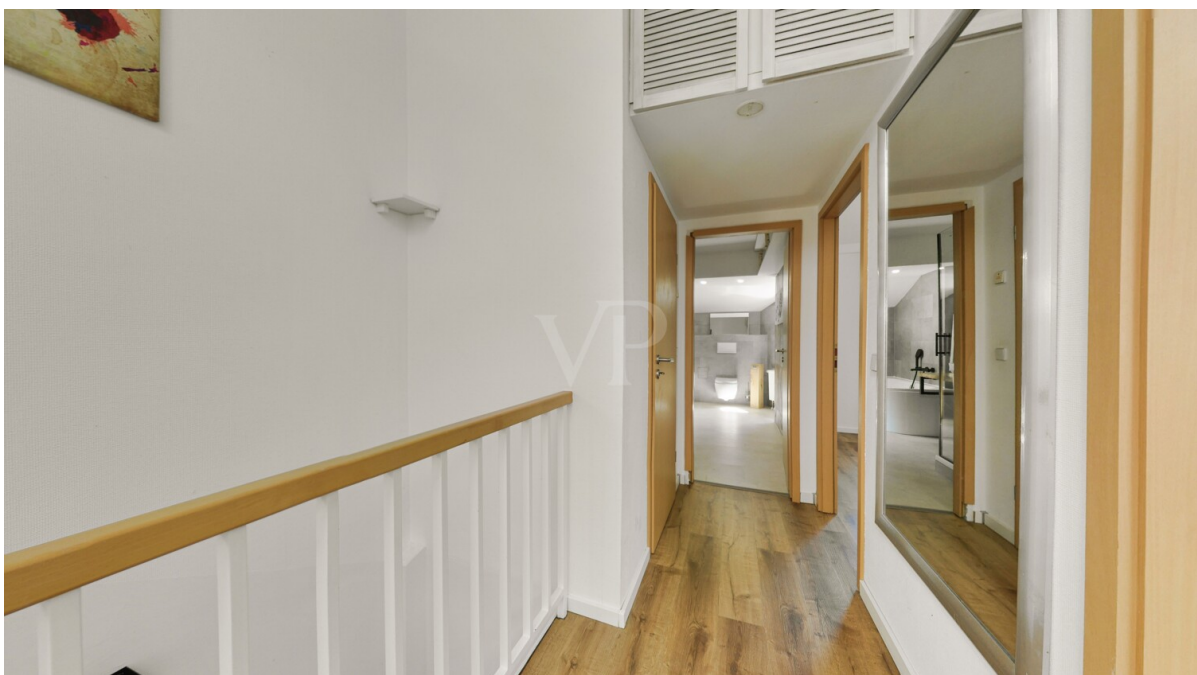
Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



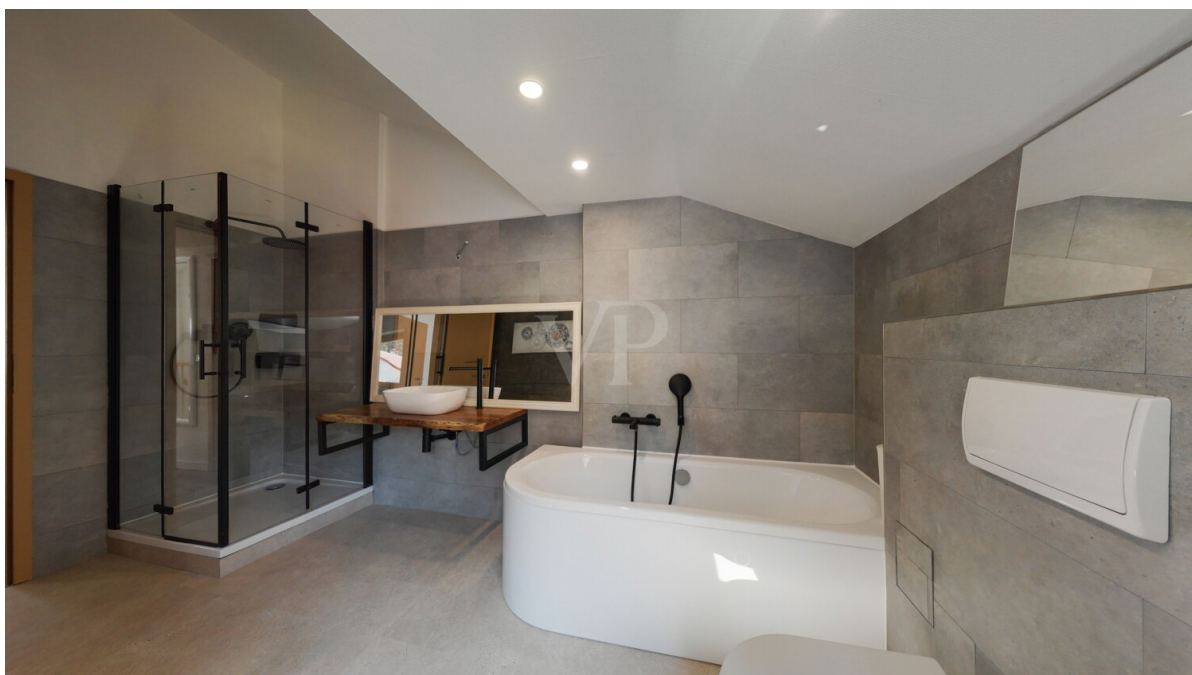
Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

O imóvel



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

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 151 m² und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 93 m². Die Immobilie liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet am Waldrand, in einer Anliegerstraße – ideale Bedingungen für Ruhe und Privatsphäre.

Im Jahr 2024 wurde das Haus umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem eine neue Gasbrennwerttherme für die Zentralheizung sowie ein komplett erneuertes Bad, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Auch die Böden wurden im Zuge dieser Modernisierung mit einem hochwertigen Vinylbelag versehen.

Das Haus verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebensphasen und Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Raumhöhe im Obergeschoss: In allen Räumen beträgt sie bis zu 3,40 Meter und vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen der an kühleren Tagen für angenehme Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt. Die Küche ist mit einer gepflegte Einbauküche ausgestattet. Für praktischen Stauraum steht eine kleine Abstellkammer unter der Treppe zur Verfügung, zusätzlich bietet ein Abstellboden weiteren Platz.

Im Außenbereich begeistert das Haus mit einem nach Osten ausgerichteten Garten, der dank einer Hochterrasse bis in den Abendstunden zum Sonnen verweilt einlädt. Zwei überdachte Terrassen ergänzen das Angebot an Freiflächen. Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet mit einem Aufstellpool und einem Gartenhäuschen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für komfortables Parken sorgt ein Carport mit Glasüberdachung. Manuell bedienbare Rollläden runden die

praktische Ausstattung ab und bieten zusätzlichen Schutz sowie Verdunklungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie.

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Detalhes do equipamento

- Garten in Ostausrichtung
- Sonniger Gartenbereich bis in die Abendstunden dank Hochterrasse
- Ruhige Waldrandlage
- Anliegerstraße (Sackgasse)

AUSSTATTUNG INNEN

- Gepflegte Einbauküche
- Abstellkammer unter der Treppe
- Kaminofen
- Manuelle Rollläden
- Raumhöhe im Obergeschoss bis ca. 3,40 m
- Abstellboden

AUSSTATTUNG AUSSEN

- Carport mit Glasüberdachung
- Zwei überdachte Terrassen sowie Hochterrasse mit WPC-Dielen im hinteren Gartenbereich

Aufstellpool

- Gartenhaus

MODERNISIERUNGEN

2024:

- Heizung (Gas-Brennwerttherme) erneuert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne modernisiert
- Bodenbeläge (Vinyl) erneuert
- Waschtisch im Gäste-WC erneuert

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26096027 - 14532 Kleinmachnow

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com