

Kleinmachnow – Kleinmachnow

# Charmante Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Terrasse und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24096054



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24096054
Wohnfläche	ca. 73,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73,57 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde 1996 errichtet und überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und ausgezeichnete Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage, die einen hohen Wohnkomfort bietet. Die Wohnung umfasst drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der gemütliche Wohnbereich ist zentraler Mittelpunkt der Wohnung und bietet Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf die kleine, eingewachsene Terrasse, die zu entspannenden Momenten im Freien einlädt. Ein Highlight der Immobilie ist das hochwertige, neuwertige Tageslicht-Duschbad. Es verfügt über eine großzügige Regenschauer-Dusche und überzeugt durch modernes Design und hochwertige Materialien. Zusätzlich gibt es ein separates WC, welches mit einer hochwertigen Bidet-Toilette (Washlet) ausgestattet ist. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche versehen, die viel Komfort bietet. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören ein Induktionskochfeld, ein Kühlschrank, ein separates Gefrierfach, eine Spülmaschine und eine Waschmaschine. Der angrenzende Flur ist mit praktischen Einbauschränken versehen, die zusätzlichen Stauraum bieten. Besonders hervorzuheben ist die Sicherheit der Wohnung: Die Eingangstür ist mit einbruchshemmenden Sicherheitsschlössern ausgerüstet, die Fenster sind abschließbar, und Rollläden bieten zusätzlichen Schutz. Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil sowie die Nutzungsmöglichkeiten eines gemeinschaftlichen Waschkellers und eines Fahrradkellers. Zudem steht ein großzügiger Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung. Die Einfahrtshöhe beträgt 1,90 m. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur, durchdachter Raumgestaltung und hochwertiger Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Interessenten, die Wert auf Komfort und Ruhe legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- gepflegte Wohnanlage
- Erdgeschoß Wohnung mit sehr guter Aufteilung
- hochwertiges sowie neuwertiges Tageslicht-Duschbad mit großer Regenschauerdusche
- separates WC mit hochwertiger Bidet-Toilette (Washlet)
- Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühlschrank, separatem Gefrierfach, Spülmaschine, Waschmaschine
- Flur mit praktischen Einbauschränken
- kleine, eingewachsene Terrasse
- Eingangstür mit einbruchshemmenden Sicherheitsschlössern
- Fenster abschließbar
- Rolläden
- großes Kellerabteil
- Waschkeller
- Fahrradkeller
- großzügiger Stellplatz in der Tiefgarage (Einfahrtshöhe 1,90 m)

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Alles zum Standort

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. Der Ort besitzt eine perfekte Infrastruktur. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist beliebter Treffpunkt für Jung & 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. Umfassende Informationen und Details zu Kleinmachnow können Sie im Rathaus am Adolf-Grimme-Ring 10 anfordern, oder lassen Sie sich zur direkten Mikrolage in Abhängigkeit zu Ihrer Immobilienanfrage von uns informieren. Von Kleinmachnow (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 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.

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Objektnummer: 24096054 - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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