

Kleinmachnow – Kleinmachnow

# Modernes Wohnjuwel am Rand des Villenviertels von Kleinmachnow

Objektnummer: 24096025b



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

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

Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24096025b                |
| Wohnfläche   | ca. 66,47 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1993                     |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 379.000 EUR   |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung  |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung   |

Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 150.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2028     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung besticht durch ihre ruhige Lage am Rande des Villenviertels von Kleinmachnow. Das 1993 errichtete Gebäude zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Architektur aus. Die Wohnung selbst wurde erst kürzlich frisch renoviert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66,47 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Zimmer verteilt. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Atmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist die große Loggia, die viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Außerdem verfügt die Wohnung über einen kleinen Garten mit Terrasse, der zum Grillen und Entspannen im Freien einlädt. Die Infrastruktur rund um das Haus ist sehr gut, so dass Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. In der kleinen, ruhigen Hausgemeinschaft können die Bewohner in angenehmer Nachbarschaft leben. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als idealer Rückzugsort für Singles und Paare, die ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld schätzen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage am Rand des Villeviertels von Kleinmachnow
- Außergeöhnliche Architektur
- frisch renoviert
- helle Räume durch bodentiefe Fenster
- große Loggia
- kleiner Garten mit Terrasse
- sehr gute Infrastruktur
- kleine, ruhige Hausgemeinschaft
- Keller

Objektnummer: 24096025b - 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: 24096025b - 14532 Kleinmachnow – Kleinmachnow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24096025b - 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)