

Kleinmachnow

# Bevorzugte Wohnlage - Moderne Doppelhaushälfte mit durchdachter Raumaufteilung

Property ID: 25096018



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 223 m<sup>2</sup>

Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## At a glance

Property ID	25096018	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 151,37 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1998	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

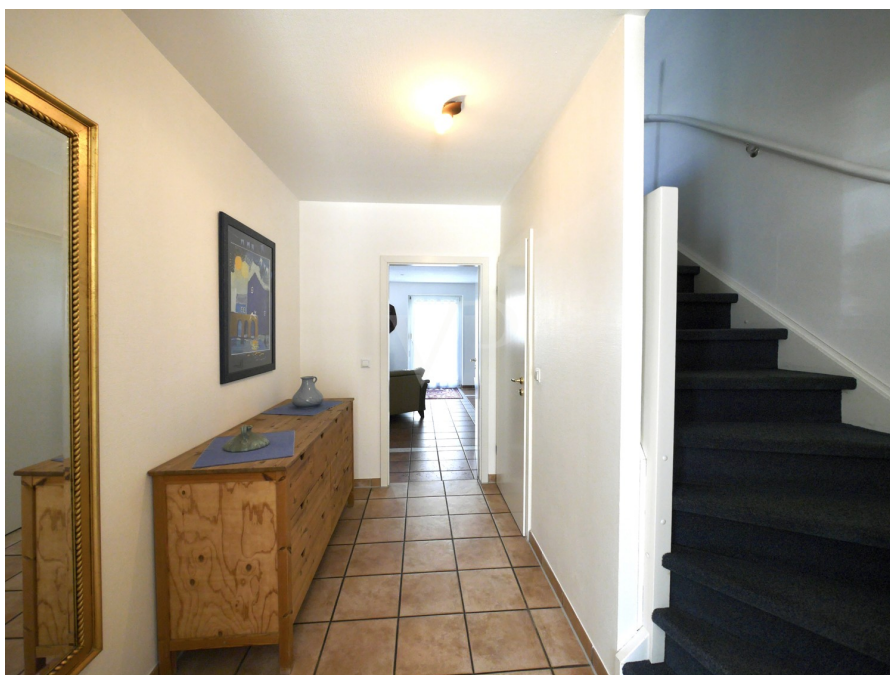
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	57.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property





Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property





Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1998, bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und einem pflegeleichtem Grundstück von 223 m<sup>2</sup> viel Raum für komfortables Wohnen. In einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage gelegen, überzeugt das Haus mit fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, sowie einem Gäste-WC und einem Badezimmer – ideal für Familien. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der mit einer integrierten Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Die zeitlose Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Blaupunkt ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den schön gestalteten Garten, der zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die variabel genutzt werden können und ausreichend Platz bieten. Ein geräumiges Badezimmer, das 2017 saniert wurde, sorgt mit zwei Waschtischen und einer bodentiefen Dusche für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das großzügige Dachstudio ergänzt das Angebot. Ein besonderer Mehrwert ist das 53 m<sup>2</sup> große Untergeschoss, welches derzeit als Aufbewahrungs- und Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Alle Fenster des Hauses sind mit abschließbaren Oliven und manuellen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Schutz und Verdunklung bieten. Zudem wurde 2016 die Gasbrennwerttherme erneuert und im Haus ist bereits ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet vorhanden. Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den heutigen Wohnansprüchen entsprechen. Diese Immobilie ist eine attraktive Option für Kaufinteressenten, die Wert auf funktionale Gestaltung und eine ruhige, familienfreundliche Lage legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser ansprechenden Immobilie zu überzeugen!



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## Details of amenities

- Energieeffizienz B
- Fußbodenheizung im EG
- Einbauküche mit Elektrogeräten von Blaupunkt
- Tageslichtbad mit zwei Waschtischen und bodentiefer Dusche
- Fenster mit abschließbare Oliven und manuellen Rollläden
- Vollunterkellert
- vorhandener Glasfaseranschluss
- 2 PKW-Stellplätze

### MODERNISIERUNG/SANIERUNG

- 2016 Gasbrennwerttherme
- 2017 Bad
- 2017 Einbauküche
- Gas- Stromzähler neu

Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## All about the location

**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. 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. **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.

Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 57.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Property ID: 25096018 - 14532 Kleinmachnow

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)