

Kleinmachnow

# Charmantes Familiendomizil mit Erweiterungspotenzial in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25096029b



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 558 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

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

Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25096029b                  |
| Wohnfläche   | ca. 153,81 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2011                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 849.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 104.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |



Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096029b - 14532 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: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie wurde im Jahr 2011 erbaut und bietet auf einem großzügigen Grundstück von 558 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>. Die moderne Bauweise und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien.

Im Jahr 2015 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im Jahr 2020 folgte ein großzügiger Anbau im Erdgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie wurde vom renommierten Bauträger Kondor Wessels errichtet und überzeugt durch zahlreiche moderne Ausstattungsmerkmale. Dazu gehören eine Solarthermieanlage, ein effizienter Gas-Brennwertkessel sowie Wärmeschutzverglasung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Das Masterbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, ein zusätzliches Gästeduschbad mit Fußbodenheizung bietet zusätzlichen Komfort. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Alle Fenster des Hauses sind mit Rollläden und Insektenschutzgittern ausgestattet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich. Der offene Küchen- und Essbereich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und schafft eine angenehme Atmosphäre für das gemeinsame Beisammensein. Weiterhin befinden sich hier zwei vielseitig nutzbare Zimmer sowie das Gästeduschbad, welches zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Funktionalität.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere komfortable Zimmer, die ideal als Schlafzimmer geeignet sind, das Masterbad und eine Nische, die flexibel als Arbeitsbereich oder Ankleide genutzt werden kann und somit zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse schafft.

Das Eckgrundstück bietet einen nach Süd-Westen ausgerichteten Garten, der mit einer großen Terrasse ausgestattet ist, ideal für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist komplett eingezäunt und verfügt über ein elektrisches Einfahrtstor. Für die kleinen Bewohner sorgt ein Spielturm mit Rutsche für viel Spaß. Ein Carport und ein Gartenhaus bieten zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat und Sie eine Besichtigung vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Ausstattung und Details

### MODERNISIERUNGEN

2015 - Dachgeschoss ausgebaut

2020 - ca. 40 m<sup>2</sup> Anbau im Erdgeschoss und Fassadenanstrich

### ALLGEMEIN ZUM HAUS

- Bauträger Kondor Wessels
- Solarthermie
- Gasbrennwerttherme
- Wärmeschutzverglasung
- Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens und AEG
- Masterbad mit Wanne und Dusche
- Gästeduschbad mit Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- manuelle Rollläden im gesamten Haus
- maßgefertigte Insektenschutzgitter
- nicht unterkellert

### AUSSEN

- Eckgrundstück
- Garten in Süd-/Westausrichtung mit großer Terrasse, Obstbäumen und Sträuchern sowie Hochbeeten
- komplett eingefriedet mit elektrischem Tor
- Spielturm mit Rutsche
- Carport
- Gartenhaus

Eine Aufstockung des Anbaus wäre möglich gewesen, muss aber bei der örtlichen Baubehörde nochmals geprüft und beantragt werden.

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-d sieht eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei bis zu zwei Vollgeschossen vor.

Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Alles zum Standort

### 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. Die Buslinie 620, in unmittelbarer Nähe, fährt ca. 10 Minuten zum S- und Fern-Bahnhof Wannsee und ca. 25 Minuten nach Teltow Stadt.

### 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.

Objektnummer: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25096029b - 14532 Kleinmachnow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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