

Kleinmachnow

# Modernes, großzügiges Einfamilienhaus, vollunterkellert mit pflegeleichtem Garten

????????? ??????????: 24096026



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

????? ??????: 1.180.000 EUR • ??????????: ca. 184,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ??: 466 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096026	????? ???????	1.180.000 EUR
????????????	ca. 184,25 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	?????? Mansard	????????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1999	????? ??????????????	2025
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	????????? ???????????????	?????????
		?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	88.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	23.06.2034	???????????? ????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ???????????? ??????????	C
		????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1999

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



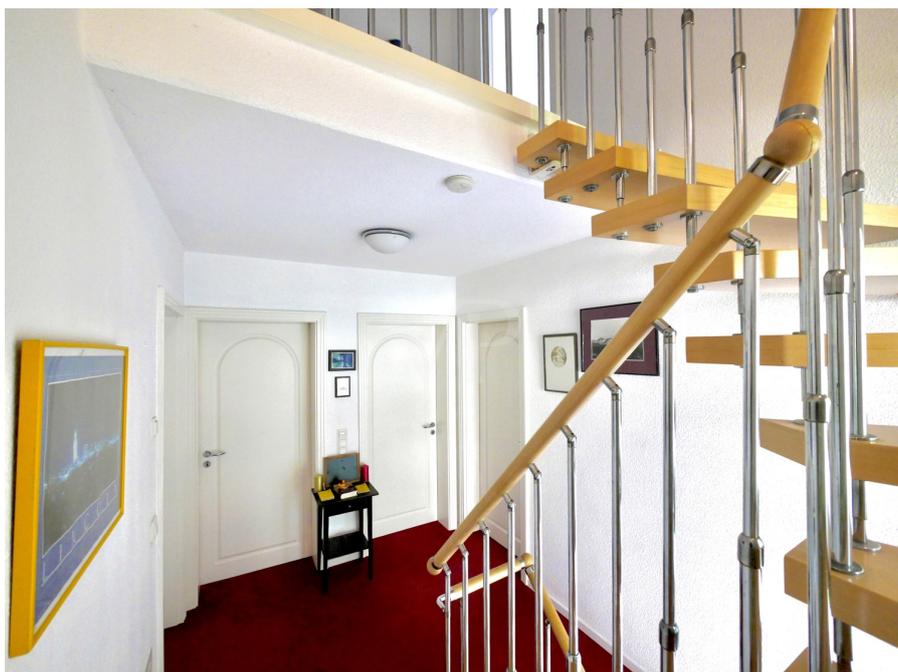
???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????



???????? ?????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????



???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein modernes und geräumiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 466 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1999 fertiggestellt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Immobilie verfügt über 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Bäder, die sich über drei Etagen verteilen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, von dem aus Sie in den offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich und über die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse in den Garten gelangen. Hier können Sie, besonders in der wärmeren Jahreszeit, entspannt verweilen. Der eingewachsene Garten ist kompakt und somit pflegeleicht.

Die Küche ist gut ausgestattet. Sie bietet alles, was man zum Kochen braucht.

Neben dem großzügigen Raumangebot ist das Highlight des Hauses das Hauptbad, das 2022 modernisiert wurde und mit seiner Ausstattung, einer großen bodentiefen Dusche und Badewanne dem neuesten Standard entspricht. Zudem gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-Duschbad und im Dachgeschoss die Möglichkeit, im derzeit genutzten Ankleidezimmer ein weiteres Bad einzubauen.

Das Haus ist in allen Wohngeschossen mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zahlreiche bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für Helligkeit, Sicherheit und Sonnenschutz. Für zusätzliche Sicherheit kann eine bereits installierte Alarmanlage in Betrieb genommen werden.

Im Untergeschoss befinden sich drei weitere, wohnlich ausgestattete und vielseitig nutzbare Räume mit insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup> sowie der Hauswirtschaftsraum.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als ideale Immobilie für eine Familie und für alle, die Wert auf ausreichend Platz und Komfort legen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

????????????????? ??? ??????????

- voll unterkellert
- bodentiefe Fenster mit abschließbaren Oliven und elektrischen Rollläden (außer DG und UG)
- modernes Tageslichtbad mit großer bodentiefer Dusche und Badewanne aus 2022
- Tageslicht Gäste-Duschbad
- Ankleide im DG mit Anschlüssen für ein weiteres Bad
- Gas-Brennwerttherme (zentralbeheizt) von 2025
- Fliesenböden im EG, UG und in den Bädern
- Teppichböden im OG und DG
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- kompakter Garten in Süd/West-Ausrichtung
- Carport und Stellplatz
- Alarmanlage (vorinstalliert)

??????? ???????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

??? ??? ??? ???????????

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, Teltow 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.

??????? ?????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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.

#### 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.

???????? ??????????: 24096026 - 14532 Kleinmachnow

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow  
Tel.: +49 33203 - 80 379 0  
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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