

Kleinmachnow

Zeitgemäßes, sofort bezugsbereites Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Número de propiedad: 25096052



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118,25 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 814 m²

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

De un vistazo

Número de propiedad	25096052
Superficie habitable	ca. 118,25 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1997
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 37 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	123.43 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



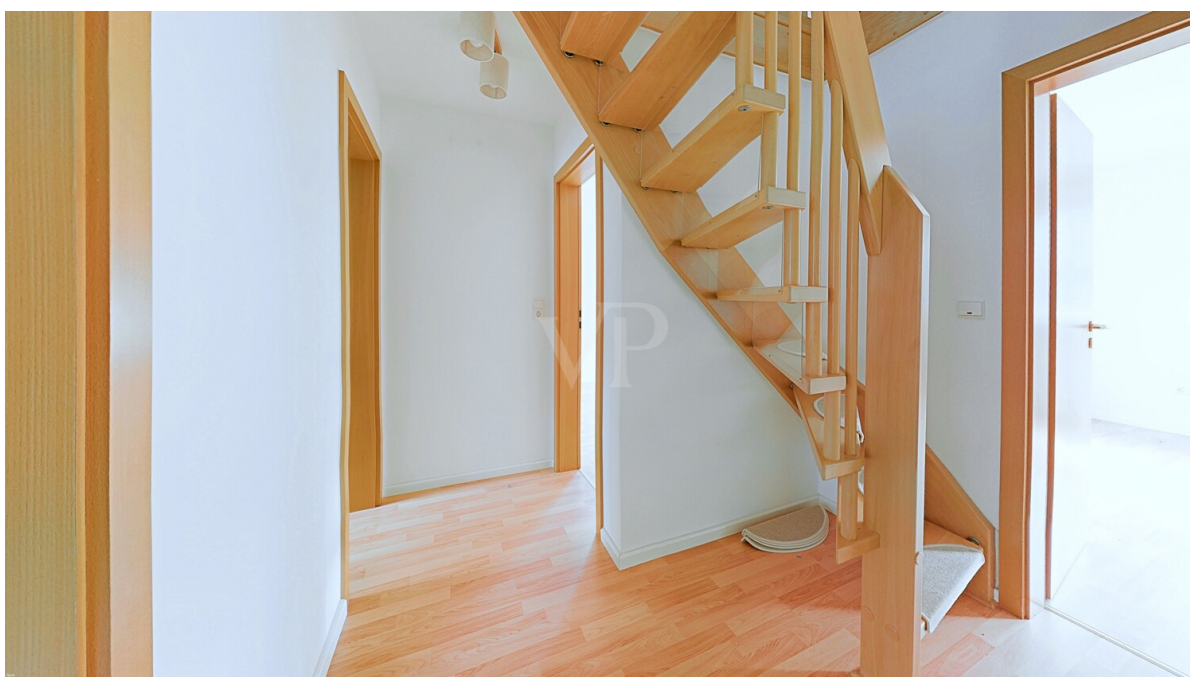
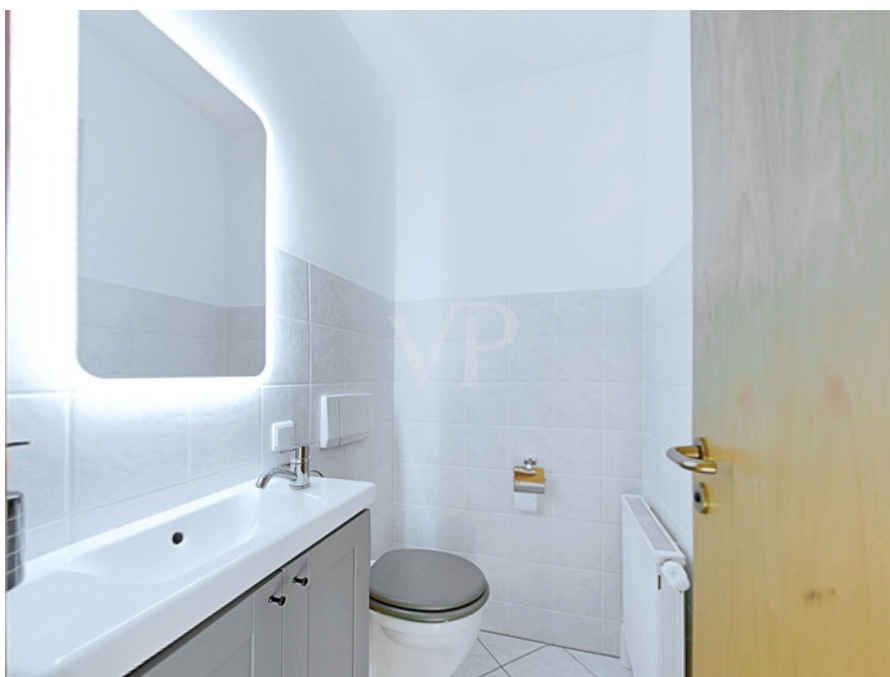
Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad



Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 148 m² Wohn-/ Nutzfläche und liegt in einer attraktiven Wohnlage auf einem ca. 814 m² großen Grundstück.

Das freistehende Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminvorbereitung, der künftigen Bewohnern flexibel zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht. Die angrenzende, moderne Einbauküche besticht durch neuwertige Ausstattung und lässt keine Wünsche offen. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum runden diese Ebene ab.

Über eine ansprechende Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das drei komfortable Schlafzimmer bereithält. Das gepflegte Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet. Zusätzlichen Mehrwert bietet der ca. 29 m² große, wohnlich ausgebaute Spitzboden, der sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer eignet.

Die Holzständerbauweise sorgt dank hervorragender Dämmung für ein angenehmes Raumklima und trägt zu einer guten Energieeffizienz sowie einer positiven Ökobilanz bei – unterstützt durch die im Jahr 2022 erneuerte Heizungsanlage.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großzügig angelegter Garten mit Terrasse in Süd/Ost-Ausrichtung, der viel Raum für Erholung im Grünen bietet. Ein stabiles, großzügiges Holzgartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten. Der Stellplatz auf dem Grundstück ergänzt das Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand. Dieses Haus eignet sich optimal für Paare, Familien oder alle, die ein ausgewogenes Platzangebot und ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Detalles de los servicios

- Holzständerbauweise
- neue Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022
- Laminat- und Vinylböden von 2022
- Holzfenster mit elektrischen Rollläden im Erdgeschoss
- neuwertige Einbauküche 2022 von Häcker mit Siemens-Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden
- Hauswirtschafts- und Abstellraum
- Kaminvorbereitung vorhanden
- großzügiger Garten mit Terrasse in Süd-/Ost-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Stellplatz
- komplett eingefriedet
- nicht unterkellert

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Todo sobre la ubicación

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 Eigenherd-Grundschule, die eine Europaschule ist, befindet sich in fußläufiger Entfernung. 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.

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.43 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25096052 - 14532 Kleinmachnow

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com