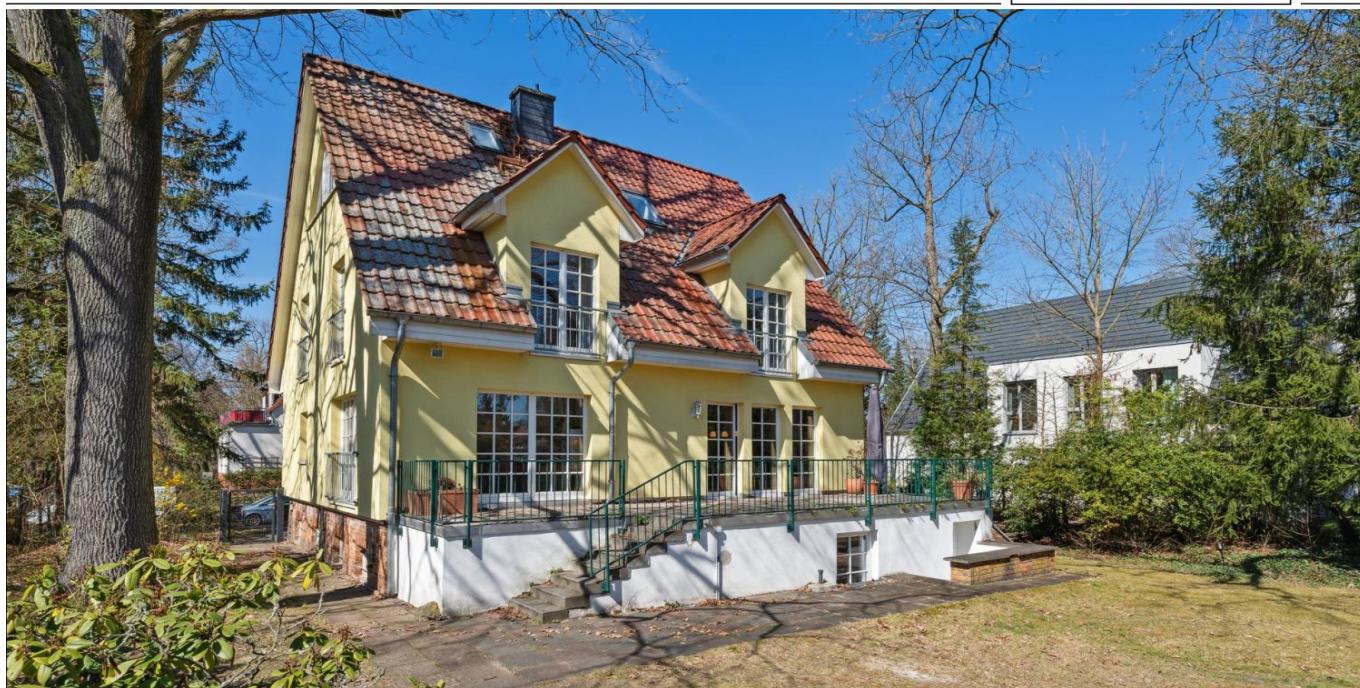


Kleinmachnow

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Außenpool in begehrter Lage

Número da propriedade: 25096022



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

PREÇO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • ÁREA: ca. 215 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.207 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25096022                                 |
| Área                   | ca. 215 m²                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                          |
| Quartos                | 7                                        |
| Quartos                | 6                                        |
| Casas de banho         | 2                                        |
| Ano de construção      | 1980                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.395.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                        |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 81.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 21.02.2031          | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                     |

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Uma primeira impressão

Das Haus ist derzeit vermietet. Der bestehende Mietvertrag endet zum 30.04.2026. Ab diesem Zeitpunkt wird die Immobilie frei übergeben!

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das im Jahr 1980 erbaut wurde und sich in einer der begehrtesten Lagen von Kleinmachnow befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, zwei Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC. Diese großzügige Raumaufteilung sorgt für ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Das Haus wurde in den Jahren 2005 und 2021 umfassend modernisiert. Die Aufstockung des Hauses im Jahr 2005 führte zu einem Gewinn von ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche, wobei sowohl im Erd- als auch im Ober- und Dachgeschoss eine zusätzliche Wärmedämmung verbaut wurde. Im Jahr 2021 wurde eine moderne Gas-Solar-Hybrid-Heizung installiert, die für effizientes Heizen sorgt.

Das Grundstück umfasst 1.207 m<sup>2</sup> und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 2022 wurde der Außenpool saniert, der an warmen Tagen für erfrischende Stunden sorgt. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Garten mit seinem alten Baumbestand eine grüne Oase darstellt, in der Sie die Natur in vollen Zügen erleben können. Der Garten ist zudem mit einem neuen Gartenzaun eingefriedet.

Im Erdgeschoss genießen Sie den Blick ins Grüne durch die vielen bodentiefen Fenster, die mit abschließbaren Oliven ausgestattet sind und zusätzliche Sicherheit bieten. Auch die Räume im Obergeschoss sind lichtdurchflutet und hell. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Wohnraum oder Platz für kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist vollunterkellert, was weiteren Stauraum oder zusätzliche Nutzfläche schafft. Eine Tiefgarage sowie ein Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Aus der Tiefgarage, die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet ist, gelangen Sie direkt ins Haus.

Die Immobilie vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigem Freiraum. Ein Gerätehaus im Garten ergänzt das Angebot und bietet Platz für Gartengeräte und andere Utensilien.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses

Einfamilienhaus mit seinen zahlreichen Annehmlichkeiten kennenzulernen.

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Detalhes do equipamento

Vermietet bis 30.04.2026, danach wird das Haus frei übergeben.

### SANIERUNGEN:

2005

- Austockung des Hauses mit Gewinnung von ca. 62 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche
- Wände in Ständerbauweise mit zusätzlicher Fassadenwärmedämmung EG, OG und DG

2021

- Gas-Solar-Hybrid Heizung

2022

- Außenpool inkl. Bepflanzung
- Austausch von Dach- und Kellerfenster
- Gartenzaun

### AUSSTATTUNG:

- Einbauküche
- Fenster im EG mit abschließbaren Oliven
- 2 Bäder und Gäste-WC
- ausgebauter Spitzboden (Studio)
- Vollunterkellert
- große Terrasse
- Außenpool
- Tiefgarage
- Stellplatz
- Gerätehaus

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Tudo sobre a localização

### 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. 5 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.

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 81.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

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 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.

Número da propriedade: 25096022 - 14532 Kleinmachnow

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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