Kleinmachnow

Zwei Attraktive Baugrundstücke, 1.078 + 1.119 m², mit Baugenehmigung für 2x ca. 400 m² WF

Objektnummer: 26096014b



KAUFPREIS: 1.953.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2197 m²

Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

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

Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	26096014b

Kaufpreis	1.953.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei attraktive Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2.197 m² in einer begehrten Wohnlage von Kleinmachnow. Das 1.078 m² große Grundstück ist derzeit mit einem Gartenhaus und einem Carport bebaut. Das andere Grundstück, mit einer Fläche von 1.119 m², ist unbebaut.

Für beide Grundstücke liegt je eine Baugenehmigung für eine Villa mit 400 m² Wohnfläche vor. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bietet es Spielraum für eine individuelle und kreative Neubebauung. Selbstverständlich sind Sie nicht an den eingereichten Bauantrag gebunden. Sie können Ihr Projekt jederzeit und eigenständig realisieren – völlig losgelöst von dieser Planung. Über Änderungsanträge können Anpassungen an die eigenen Bedürfnisse schnell realisiert werden, was Ihnen eine maximale Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Bauvorhabens ermöglicht und einen rechtzeitigen und zügigen Start gewährleistet.

Die Grundstücke bestechen durch ihre Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten. Ausgezeichnete Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein ruhiges, niveauvolles Wohnumfeld, das eine hohe Lebensqualität verspricht.

Dieses Angebot ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach zwei Grundstücken in exklusiver Lage sind und gleichzeitig eine zügige Realisierung ihres Bauvorhabens wünschen.
Beide Grundstücke sind auch separat zu erweben, siehe Objektnummern 26 096 012 und 26 096 013.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Ausstattung und Details

Grundstück 1: 1.078 m²
Grundstück 2: 1.119 m²
- GRZ 0,2 je einzelnes Grundstück
- GFZ 0,4 je einzelnes Grundstück
- Für Baugrundstücke > 1.000 m² wird eine zulässige Grundfläche von 200 m² (GR I Hauptanlagen) festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen um bis zu 50 % (entsprechend GR II max. 100 m²) überschritten werden.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Firsthöhe der Gebäude auf den beiden betreffenden Grundstücken beträgt 10,0 m. Bei Flachdächern beträgt die Oberkante Gebäude max. 7,0 m, unabhängig von der Anzahl der Geschosse.
(Lt. Mail Bauamt Kleinmachnow 28.07.2025)
Grundstück 1:
- Bestand: Gartenhaus und Carport
Grundstück 2:
- unbebaut
genemigte Bauanträge pro Grundstück :
- Familienvilla mit ca. 400 m² Wohnfläche, nicht bindend!
- Eigene Planung jederzeit möglich
Beide Grundstücke sind auch einzeln zu erwerben. Siehe Objektnummern 26 096 012 und 26 096 013

Objektnummer: 26096014b - 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: 26096014b - 14532 Kleinmachnow

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26096014b - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com