Kleinmachnow

Moderne Stadtvilla mit gehobener Ausstattung und großem Grundstück - Viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26096048



KAUFPREIS: 1.289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206.23 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1150 m²

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

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

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	26096048
Wohnfläche	ca. 206.23 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	76.54 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

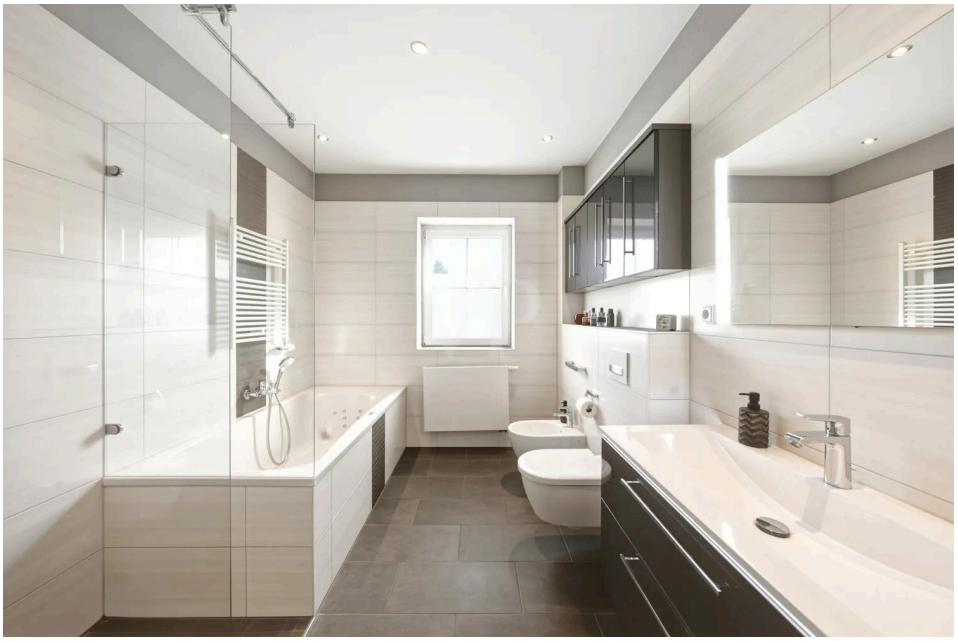
Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 033203 - 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/kleinmachnow

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Stadtvilla wurde 2008 massiv gebaut und steht auf einem ca. 1.150 m² großen, eingewachsenen Grundstück in Kleinmachnow. Sie bietet ca. 206 m² Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen und dazu einen beheizten, wohnlich nutzbaren Keller. Damit eignet sie sich besonders für Familien, die viel Platz, gehobene Ausstattung und ein Zuhause im Grünen suchen.

Herz des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung. Hier gibt es reichlich Platz für eine große Tafel, und der Kamin sorgt an kühlen Abenden für Gemütlichkeit. Die großzügige Einbauküche mit Esstresen bietet viel Stauraum und hochwertige Einbaugeräte. Sie hat direkten Zugang zur Terrasse und eignet sich gut für das gemeinsame Kochen. Ebenfalls im Erdgeschoss liegen ein ruhiges Arbeitszimmer, ein Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage, was den Alltag spürbar erleichtert.

Im Obergeschoss befinden sich die Privaträume: ein Schlafzimmer mit eigener Ankleide, weitere Zimmer für Kinder oder Gäste sowie ein Badezimmer. Zwei Balkone bieten Blick ins Grüne. Über dem Obergeschoss liegt ein Spitzboden mit Stehhöhe, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Keller ist ein echter Mehrwert. Er hat vier weitere beheizte Räume, darunter ein Gästezimmer, einen Fitnessraum und eine eigene Sauna mit angrenzendem Duschbad. So entsteht ein Rückzugsort für Erholung und Sport im eigenen Haus. Alle drei Bäder wurden 2017 modernisiert.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt. Eine Photovoltaikanlage von 2023 mit 10-kW-Speicher, eine Wallbox für das E-Auto, ein Glasfaseranschluss und schallgedämmte Fenster sorgen für Komfort und niedrige laufende Kosten. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung (Energieeffizienzklasse C).

Der große, eingewachsene Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und Feiern ein. Eine Garage und zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Diese Stadtvilla verbindet großzügiges Wohnen, gehobene Ausstattung und eine ruhige, grüne Lage nahe Berlin und Potsdam. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Ausstattung und Details

- Stadtvilla BJ 2008
- 2 Vollgeschosse, 6 Zimmer
- Vollkeller mit zusätzlichen 4 Räumen, wohnlich nutzbar, beheizt
- Große Einbauküche mit Esstresen
- 3 Bäder, neu 2017
- 2026 Fassadenerneuerung
- Wohn - Essbereich mit Fußbodenheizung
- Kamin im Wohnzimmer
- Terrasse und 2 Balkone
- HWR im EG mit Zugang zur Garage
- Fenster mit Schallschutz
- Sauna
- Garage + 2 Außenstellplätze
- PV Anlage von 2023 mit 10 KW Speicher
- Wallbox
- Spitzboden mit Stehhöhe

Objektnummer: 26096048 - 14532 Kleinmachnow

Alles zum Standort

GEOGRAFIE

Die Gemeinde Kleinmachnow im Landkreis Potsdam-Mittelmark zählt zu den gefragten Wohnlagen im südwestlichen Berliner Umland. Die attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Siedlungsstruktur und der Nähe zur Hauptstadt macht den Ort besonders beliebt bei Familien, Berufspendlern und Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen. Die benachbarten Städte und Gemeinden Teltow, Stahnsdorf sowie Berlin-Zehlendorf bieten zusätzliche Möglichkeiten für Einkauf, Freizeit und Erholung.

VERKEHR

Kleinmachnow überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen Berlin und Potsdam. Mit dem PKW sind sowohl die Berliner Stadtteile im Südwesten als auch die Landeshauptstadt Potsdam gut erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A 115 besteht eine direkte Anbindung an das Berliner Autobahnnetz. Der öffentliche Nahverkehr wird durch verschiedene Buslinien gewährleistet, die Verbindungen zu den umliegenden S- und Regionalbahnhöfen herstellen. Von dort aus bestehen schnelle Anschlussmöglichkeiten in die Berliner Innenstadt und in die Region Potsdam. Damit eignet sich der Standort auch für Berufspendler, die die Nähe zur Hauptstadt mit einem Leben im Grünen verbinden möchten.

INFRASTRUKTUR

Kleinmachnow verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Ärzte, Apotheken, gastronomische Einrichtungen und weitere Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindertagesstätten und Schulen. Ergänzt wird die Infrastruktur durch verschiedene Sportstätten, Vereine und öffentliche Einrichtungen. Die Kombination aus kurzen Wegen im Alltag, einer angenehmen Wohnatmosphäre und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Berlin und Potsdam trägt wesentlich zur Attraktivität des Wohnstandortes bei.

AKTIVITÄTEN

Die naturnahe Umgebung und die zahlreichen Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Ausgedehnte Waldgebiete, gepflegte Wege und die Nähe zum Teltowkanal laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch die umliegenden Landschafts- und Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Sportvereine, Spielplätze und verschiedene Freizeitangebote schaffen attraktive Möglichkeiten für Familien, Kinder und sportlich Aktive. Gleichzeitig sorgen die kulturellen und gastronomischen Angebote der Region für Abwechslung. Kleinmachnow verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der vielfältigen Freizeit- und Kulturangebote Berlins und Potsdams.

Objektnummer: 26096048 - 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: 26096048 - 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