Kleinmachnow

Viel Raum zum Wohlfühlen – gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, zentraler Lage

Objektnummer: 26096054



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 361 m²

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

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

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick

Objektnummer	26096054
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.01.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	16

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit großzügigen, hellen Räumen, einem durchdachten Grundriss und einer komfortablen, gepflegten Ausstattung. Die ruhige und zugleich zentrale Lage sowie der pflegeleicht gestaltete Garten machen sie zu einem attraktiven Zuhause.

Im Erdgeschoss bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Ein Kamin ergänzt den Wohnbereich und schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Die großzügige Küche ist mit einer modernen Einbauküche und einer Kochinsel ausgestattet. Fliesenböden und eine Fußbodenheizung runden den Komfort im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und im Spitzboden ein helles Studio mit zwei Zimmern, offenem Gebälk und Dachfenstern. Buchenparkett verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Das großzügige Tageslichtbad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot des Hauses.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet neben Abstellflächen und einem Hauswirtschaftsbereich auch eine Trockensauna mit eigener Dusche. Einbauschränke in den Zimmern schaffen zusätzlichen Stauraum. Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Rollläden an den großen Fenstern, elektrische Markisen und eine Entkalkungsanlage.
Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und ist leicht zu pflegen. Ein Holzgartenhaus ergänzt den Außenbereich und bietet unter anderem Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Zwei Außenstellplätze runden das Angebot stimmig ab.

Insgesamt bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, guter Ausstattung und einem gut nutzbaren Außenbereich – ideal für alle, die ruhig wohnen und zugleich von einer zentralen Lage profitieren möchten.

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

Ausstattung und Details

- große DHH in ruhiger, zentraler Lage
- viel Wohnfläche von 206 m²
- Vollkeller
- 6 Zimmer
- Kamin
- Einbauküche mit Kochinsel
- Gäste WC mit Dusche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Bodenbelag Fliesen im EG
- Bodenbelag in OG und Studio Buchenparkett
- Trockensauna + Dusche
- Holzgartenhaus
- Einbauschränke
- elektrische Rollläden an den großen Fenstern
- elektrische Markise
- Entkalkungsanlage

Objektnummer: 26096054 - 14532 Kleinmachnow

Alles zum Standort

GEOGRAFIE
Kleinmachnow zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südwestlichen Berliner Umland und verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu Berlin und Potsdam. Direkt an Berlin-Zehlendorf sowie Teltow und Stahnsdorf angrenzend, bietet die Gemeinde eine attraktive Kombination aus Ruhe, viel Grün und hervorragender Erreichbarkeit. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld mit aufgelockerter Bebauung und zahlreichen Grünflächen.

VERKEHR
Über die nahegelegene A 115 besteht eine schnelle Verbindung nach Berlin sowie zum südlichen Berliner Ring A 10. Zehlendorf, Dahlem und Steglitz sind ebenso wie Potsdam bequem erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden Kleinmachnow mit den umliegenden S-Bahn- und Regionalverkehrsstandorten. Über den S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf besteht mit der S1 eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt.

INFRASTRUKTUR
Kleinmachnow verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Apotheken, Ärzten, Banken, Restaurants und vielfältigen Dienstleistungsangeboten. Der Rathausmarkt bildet einen wichtigen Mittelpunkt der Gemeinde und wird durch weitere Einkaufsmöglichkeiten entlang des Zehlendorfer Damms und der Karl-Marx-Straße ergänzt. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen sorgen für ein umfassendes Bildungsangebot und machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

AKTIVITÄTEN
Die hohe Lebensqualität Kleinmachnows wird maßgeblich durch die reizvolle Natur geprägt. Zahlreiche Wald- und Grünflächen, die Kiebitzberge sowie der Teltowkanal laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die historische Machnower Schleuse und die weitläufigen Landschaftsräume der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, das Freibad Kiebitzberge und ein vielseitiges kulturelles Angebot.

Kleinmachnow verbindet damit anspruchsvolles, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu Berlin und Potsdam – eine Kombination, die den Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse in der Hauptstadtregion macht.

Objektnummer: 26096054 - 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: 26096054 - 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