



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Haus in begehrter Lage, geräumiges Einfamilienhaus in Kleinmachnow



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24020_A	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Ort:</b>	14532 Kleinmachnow	<b>Wohnfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	6,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.200.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	----------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-08-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1934
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	62.36 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	3 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	5 km	<b>Flughafen in :</b>	29 km

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um ein im Jahre 1999 erbautes Einfamilienhaus in Kleinmachnow. Mit seinen 9 Zimmern auf zwei Etagen und einem grossen Garten ist es das perfekte Zuhause z. B. für eine Familie mit bis zu 6 Kindern. Eine gut aufgeteilte Einbauküche lädt zum kreativen Kochen ein. Für viel Entspannung sorgt der Wintergarten und die daran anschließende Terrasse. Das Haus ist zum Teil unterkellert. So befindet sich zum Beispiel dort der Waschraum. Zusätzlich befindet sich im Keller ein Lagerraum ein Heizungsraum und der Flur. Der Dachboden ist zur Zeit nicht ausgebaut und kann als Lager- und Stauraum genutzt werden. Zum Objekt gehören zusätzlich noch eine Doppel-Garage. Weitere high lights sind: 2 Bäder, 7 Schlafzimmer, Süd-West-Lage, gute Lage, Bus in der Nähe, Kaminanschluß vorhanden, Massivbauweise, Einbauküche, Wasserenthärtungsanlage, ... Dieses sehr gut geschnittene Haus steht auf einem ca. 1.001 m<sup>2</sup> großen und real geteilten Grundstück. In der Wohnfläche von ca. 219,44 m<sup>2</sup> sind der Keller (mit einer Nutzfläche von ca. 78,09 m<sup>2</sup>) sowie die Garage (mit ca. 27,51 m<sup>2</sup>) noch nicht mit eingerechnet.

## Lage:

---

Kleinmachnow, einer der beliebtesten Orte im südlichen Umland von Berlin, verfügt mittlerweile über eine modern ausgebaute Infrastruktur.

Entsprechend beliebt sind die Wohnungsgrundstücke im durchgrünten Villenvorort.

Eine gute Anbindung zur Berliner Innenstadt und nach Potsdam hat man vor allem durch die Autobahn/AVUS sowie über diverse Bus- und Bahnverbindungen. So sind z. B. die S-Bahnhöfe Wannsee, Nikolassee, Zehlendorf (S1) und Teltow (S25) sowie der U-Bahnhof Krumme Lanke (U3) nur wenige Minuten entfernt.

Durch diverse Schulen, zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, 4 Grundschulen, eine Waldorfschule und die Berlin Brandenburg International School in Kombination mit einer Vielzahl an Kindertagesstätten ist Kleinmachnow hervorragend mit schulischen und vorschulischen Einrichtungen ausgestattet.

Um das Leben mit ausreichend Abwechslung genießen zu können, gibt es verschiedene Gaststätten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten, welche die Gemeinde zu einem beliebten Ort für Jung und Alt machen. Die ausgezeichnete Infrastruktur verfügt des Weiteren über diverse Ärzte, Banken und weiteren Einrichtungen, die zum alltäglichen Leben dazugehören.

## Ausstattung:

---

- Doppelgarage, ca. 27,51 m<sup>2</sup>
- Trinkwasserenthärtungsanlage
- 5-6 Kinder möglich
- Süd-West-Lage

- Keller ca. 78,09 m<sup>2</sup>
- 2 Bäder
- Wintergarten
- 10 Zimmer
- Bus in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig entfernt
- Kaminanschluss vorhanden
- Massivbauweise
- alte Grube als Regenzisterne umrüstbar
- Wohnfläche von ca. 219,44 m<sup>2</sup>
- Whirlpoolbadewanne
- Dampfbadsaune/dusche
- Spitzbogen als Stauraum nutzbar

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---