



14532 Kleinmachnow

VK-EFH-KM

Einladung in Ihr neues Zuhause - Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

KAUFOBJEKT

FUCHS+PARTNER
DAS TEAM FÜR DEN MASSIVHAUSBAU®

OBJEKTDETAILS

Freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus mit Nebengebäude	3,5 Zimmer
Baujahr/saniert	1936 / 2000
Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus	Ca. 141,5 m ²
Wohnfläche EG/OG	Ca. 96 m ²
Nutzfläche KG	Ca. 45,5 m ²
Gartenhaus	Ca. 16 m ²
Grundstücksgröße	702 m ²
Zustand	Sehr gepflegt, kein Instandhaltungsrückstau
Grundsteuer	252,00 € p.a.
Bezugsfrei	Nach Absprache
Stellplatz / Garage	Mind. 2 Stellplätze
Energieträger	Strommix, L-W-Pumpe
Energiebedarfsausweis	Energieeffizienzklasse B

KAUFPREIS 795.000,- €

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

KONTAKT

IHRE
PERSÖNLICHE
ANSPRECHPARTNERIN



Fuchs GmbH
Machnower Busch 3
14532 Kleinmachnow
Fon: 033203-30 51 30
E-Mail: info@fuchs-partner.de

Beate Hesse
Mobil: 0176-151515 31
E-Mail: b.hesse@fuchs-partner.de

OBJEKTBESCHREIBUNG



Wir bieten Ihnen hier ein gemütliches, freistehendes Einfamilienhaus zum Kauf an. Das Gebäude ist voll unterkellert und liegt auf einem sonnigen, gärtnerisch gestalteten Grundstück. Das massiv mit 36er Mauerwerk erstellte Gebäude wurde zusätzlich mit einer 6-7 cm starken Halbklinkerfassade versehen. Das Dach wurde 2000 erneuert und mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Die Decke über dem Obergeschoss wurde ebenfalls gedämmt.

Über den überdachten Hauszugang gelangt man in das großzügige Küchen-/Esszimmer und den angrenzenden Wohnbereich mit Kaminofen und verglaster Veranda. Im Erdgeschoss befindet sich noch das kleine Gäste-WC. Die Treppe führt in das Obergeschoss mit dem Schlafzimmer, einem kleinen Kinderzimmer sowie dem Duschbad.

Die Kellertreppe führt in das Untergeschoss, dass sämtliche Technik beherbergt. Es verfügt über insgesamt vier Räume. Ein beheizter Raum ist tagesbelichtet und wird derzeit als Büro genutzt. Im KG gibt es einen Ausgang in den hinteren Gartenbereich.

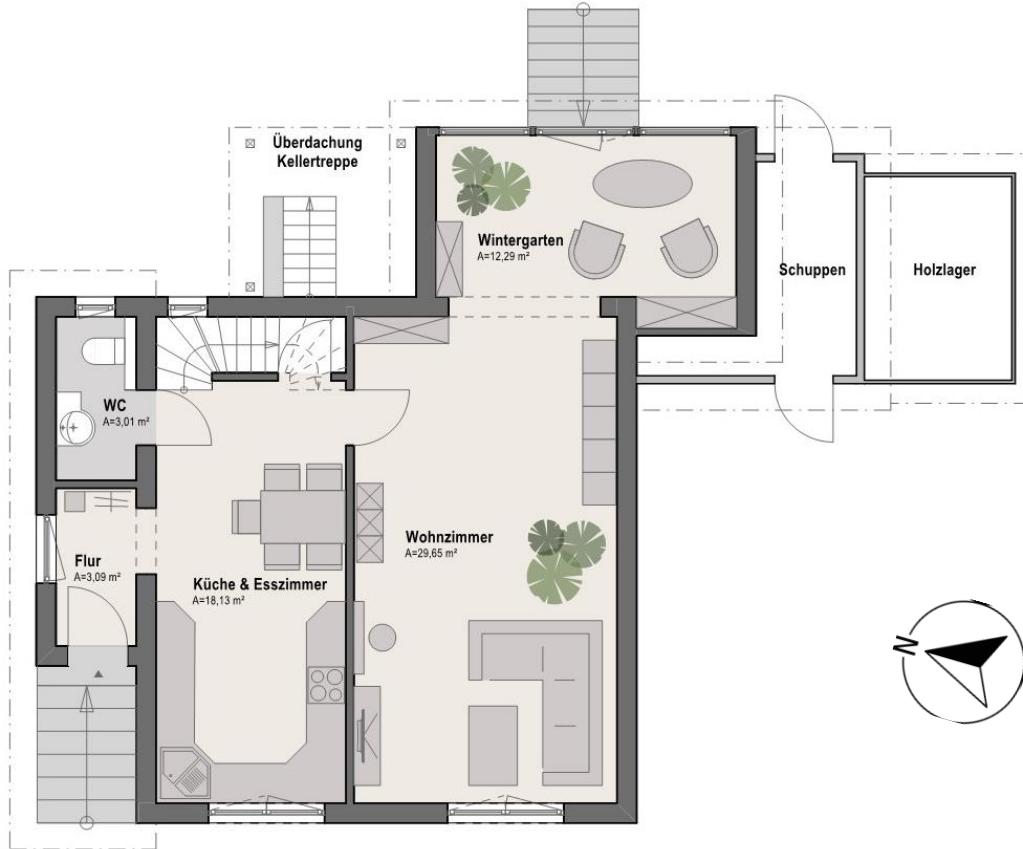
Das Haus ist sehr gepflegt und fortwährend instandgehalten worden. Es wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und selbstverständlich bei Verkauf in geräumtem Zustand übergeben. Abgesehen von malermäßigen Renovierungsarbeiten wäre es nach Übergabe an die neuen Eigentümer sofort bezugsfähig.

AUSSTATTUNGSDetails



Heizung	Fußbodenheizung im EG sowie Bad OG – in den übrigen Wohnräumen Heizkörper, Kamin im Wohnzimmer
Fenster/Innentüren	Holzfenster mit Isolierverglasung, Aluminiumjalousien im EG, Türen Vollholz
Bodenbeläge	EG, KG und Bad OG gefliest, OG teils Kork teils Holz
Bäder/WC	Gäste-WC im EG, Duschbad im OG
Küche	Großzügiges Küchen-/Esszimmer mit Einbauküche incl. Einbaugeräten
Technik	Luft-Wasser-Wärmepumpe Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
	Weichwasseranlage
	Alarmanlage
Außenanlagen	Gärtnerisch gestaltetes sonniges Grundstück mit Terrasse
Sonstiges	Gemütliches Gartenhaus mit weiterer überdachter Terrasse Anbauten für Gartengeräte etc.

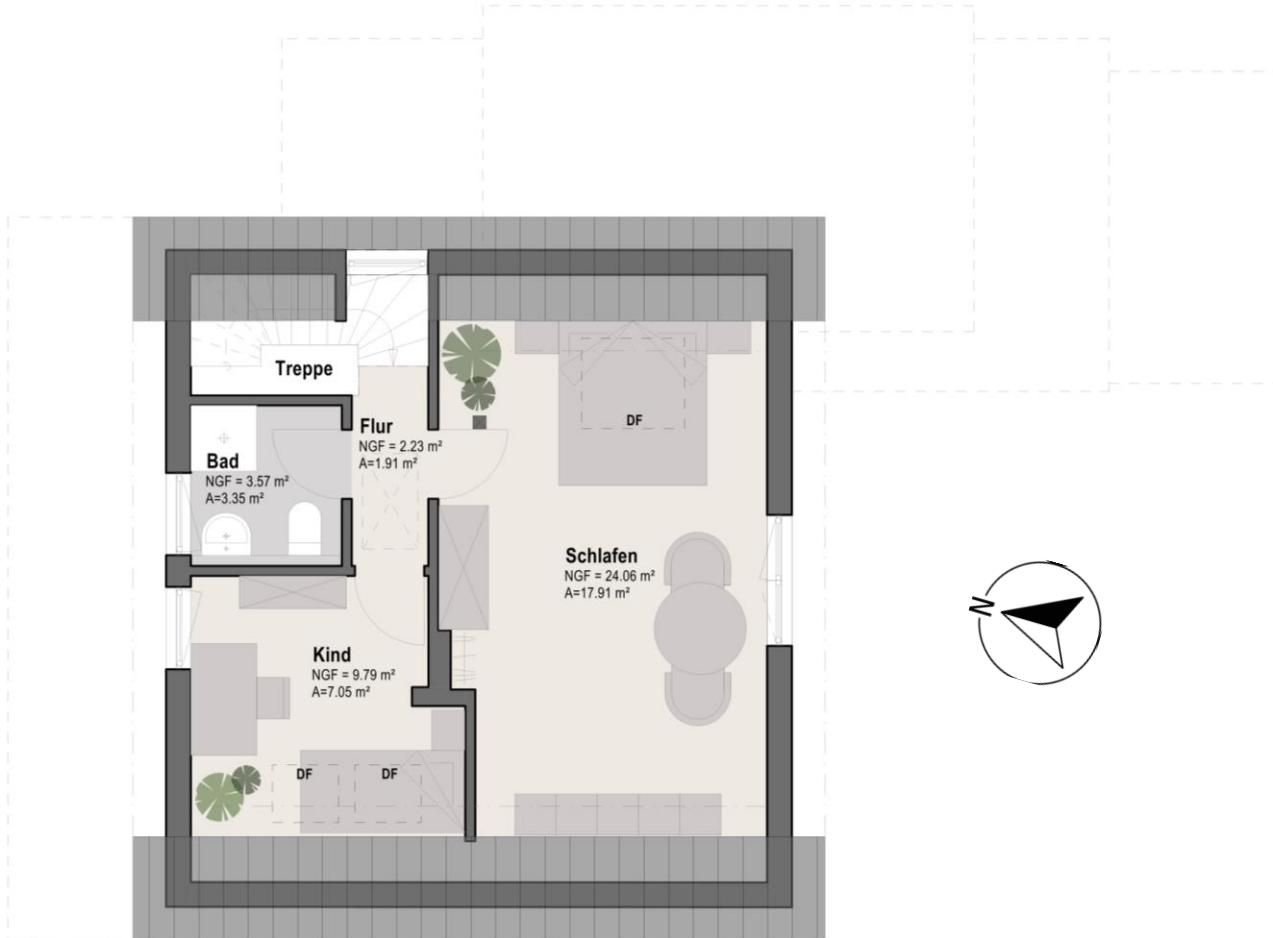
GRUNDRISS EG



Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Erdgeschoss
Wohnfläche ca. 66 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 141,5 m²
In der Wohn-/Nutzfläche sind die Flächen der Terrassen, Gartenhaus, Schuppen und Lager nicht enthalten

GRUNDRISS OG

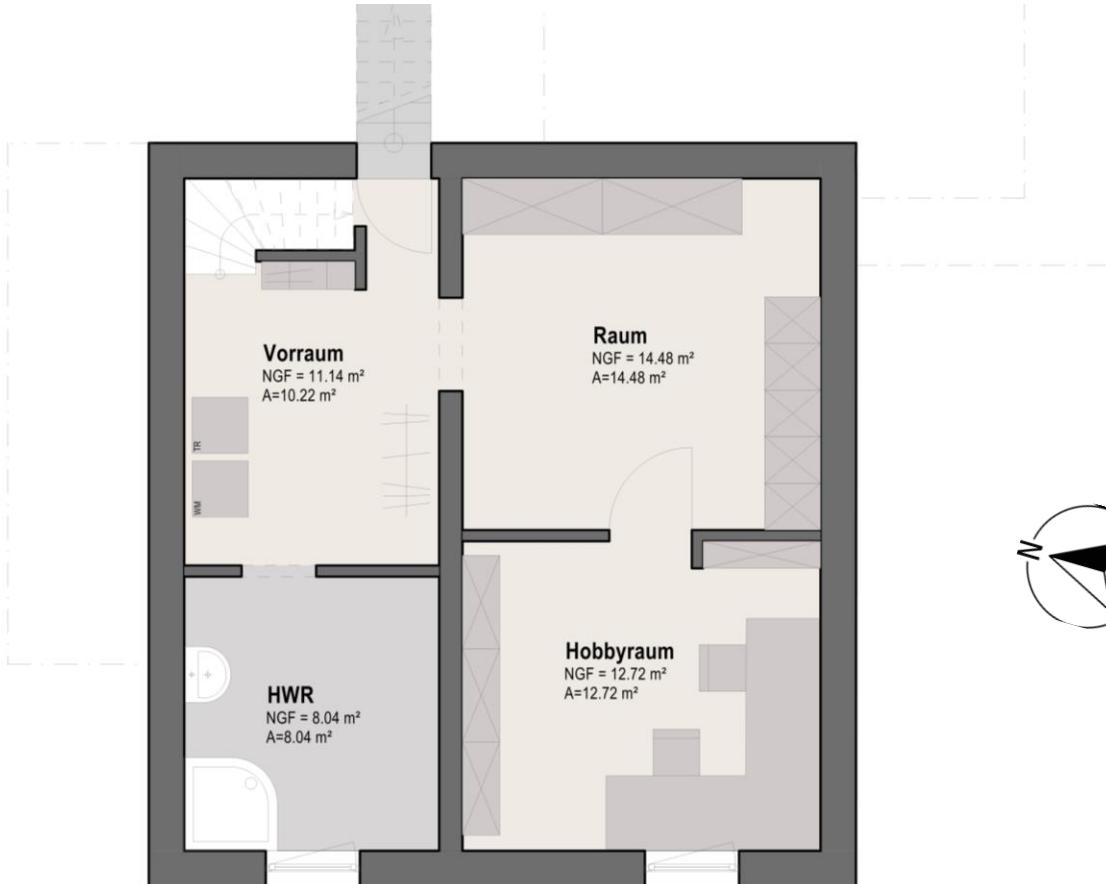


Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Obergeschoss
Wohnfläche* ca. 30 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 141,5 m²

* Unter Berücksichtigung der Dachschrägen. Die gesamte Bodenfläche im OG beträgt ca. 40 m²

GRUNDRISS KG

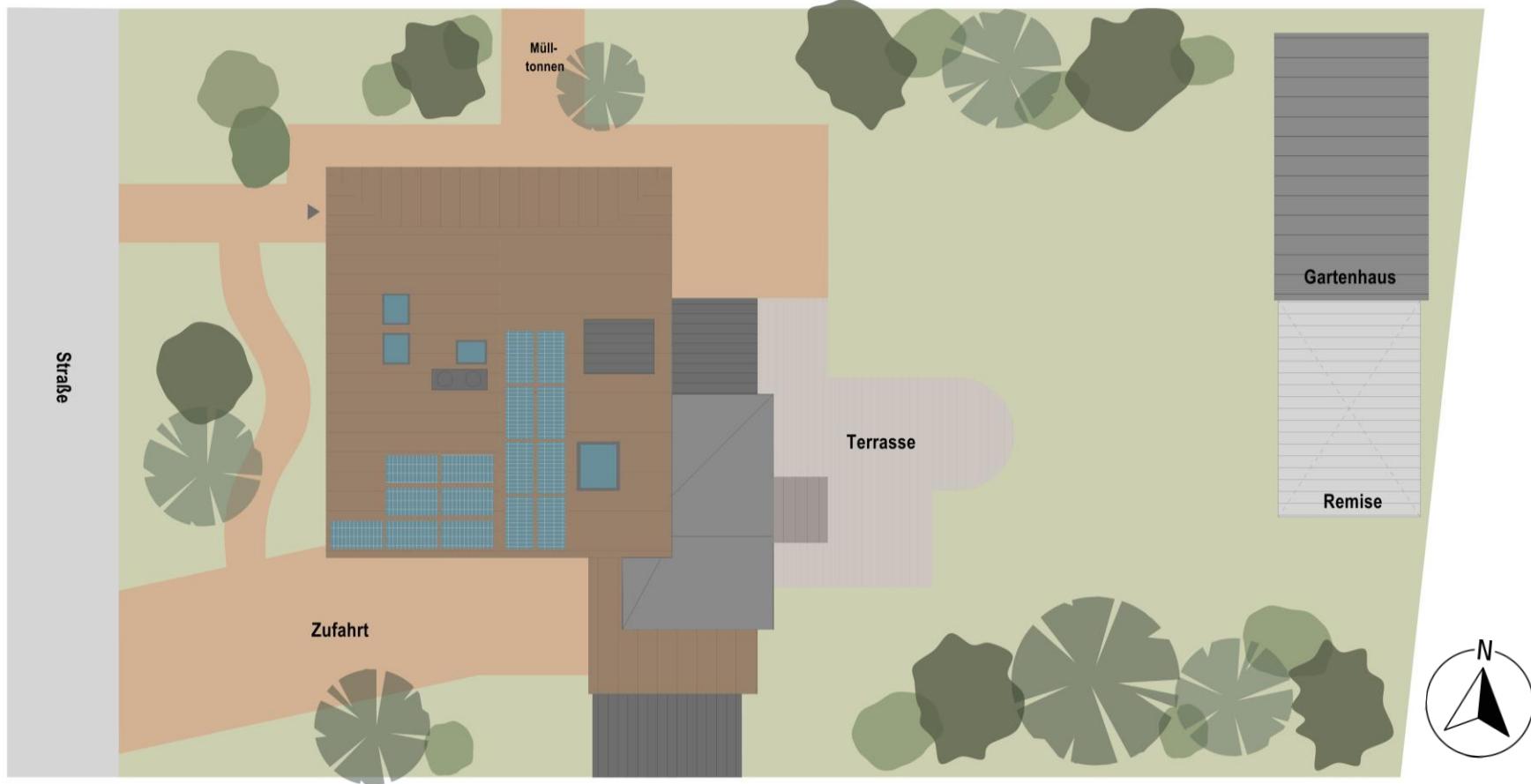


Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.



Kellergeschoss
Nutzfläche ca. 45,5 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 141,5 m²

ÜBERSICHTSPLAN



LAGEBESCHREIBUNG

Kleinmachnow liegt im Bundesland Brandenburg nur ca. 10 km Luftlinie von der Landeshauptstadt Potsdam entfernt und grenzt unmittelbar südwestlich an die Berliner Stadtgrenze.

Die attraktive Lage am Rande Berlins und nahe Potsdam macht aus Kleinmachnow einen begehrten Wohnort. Kleinmachnow bietet nicht nur wegen seiner ausgedehnten Waldgebiete einen hohen Erholungs- und Freizeitwert, sondern auch aufgrund seiner Nähe zu Potsdam, Babelsberg und dem Wannsee. Diese Ziele sind über wunderschöne, autofreie Wege mit dem Fahrrad zu erreichen. Besondere Attraktivität erhält der Ort durch die Bebauung mit Villen, Land- und Siedlungshäusern.

Kleinmachnow verfügt über diverse Grundschulen und Gymnasien, darunter eine Waldorfschule sowie die Berlin Brandenburg International School und im angrenzenden Berlin-Zehlendorf die John F. Kennedy Schule.

Da Kleinmachnow eine eigene Gemeinde bildet, findet man alle wichtigen Ämter und Anlaufstellen direkt vor Ort. Der neu ausgebauten Rathausplatz bietet alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung. Darüber hinaus verfügt Kleinmachnow über eine hervorragende Anbindung an das Berliner und Potsdamer öffentliche Nahverkehrsnetz sowie den Autobahnanschluss zur A115.

Aufgrund dieser Entwicklung hat sich Kleinmachnow zur absoluten Top Wohnlage entwickelt und wurde vom Immobilienführer mit der Bestnote 5 * * * * bewertet.

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



15/17 km zur City Berlin West/Potsdam | ca. 35/25 min mit dem Auto



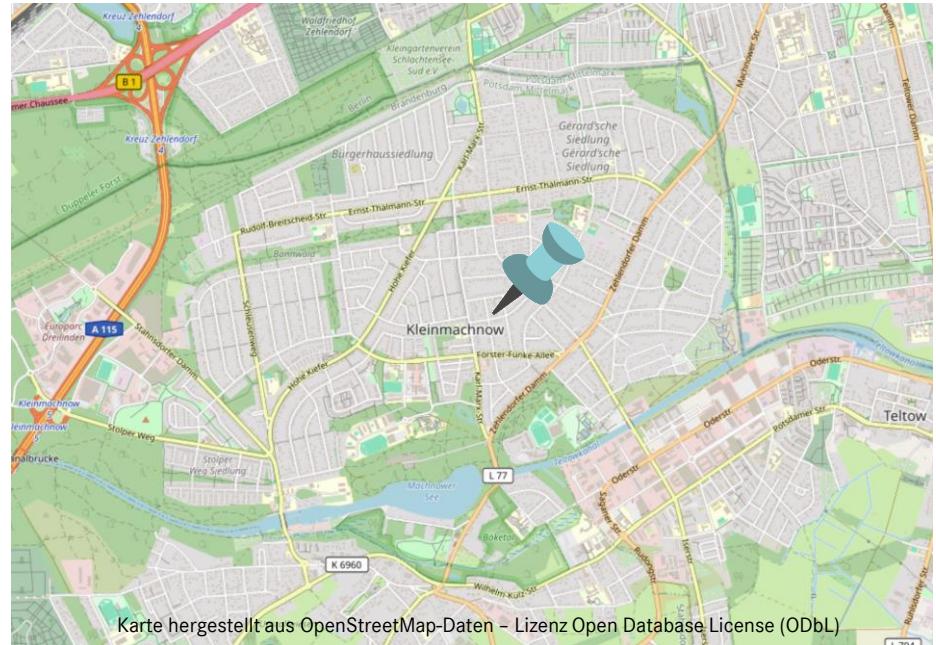
450 m zu div. Buslinien | ca. 7 min zu Fuß



750 m zum Rathausmarkt | ca. 5 min mit dem Fahrrad



34 km bis zum Flughafen BER | ca. 35 min mit dem Auto





Eingangsflur



Große Wohnküche mit Einbaumöbeln und Geräten



Wohnküche mit Blick zur Treppe



Wohnzimmer mit Blick zum Wintergarten



Blick aus dem Wintergarten



Treppe EG/OG



Schlafzimmer

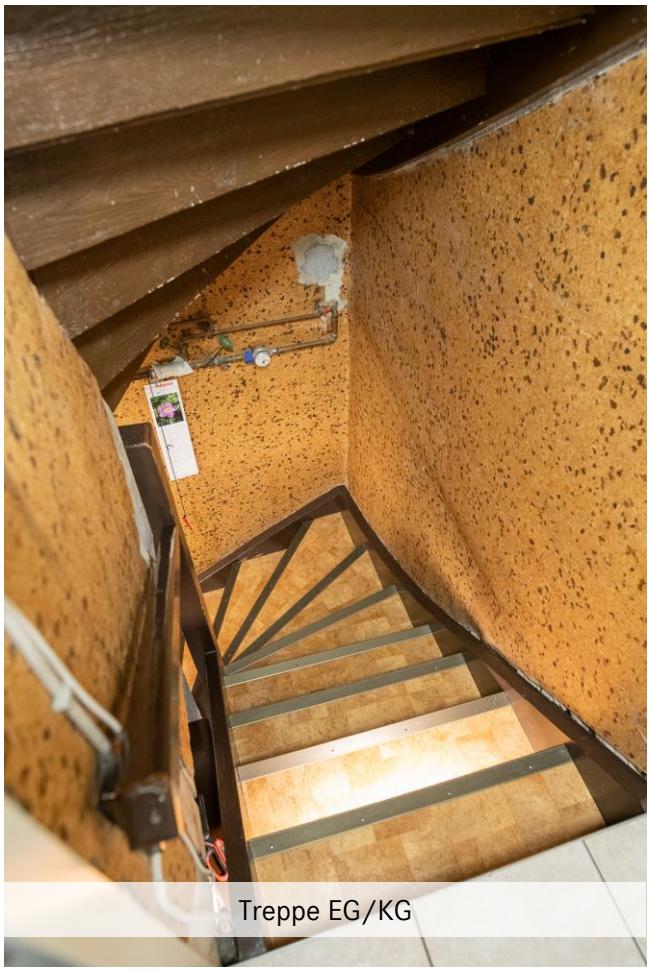


Schlafzimmer



Duschbad im OG

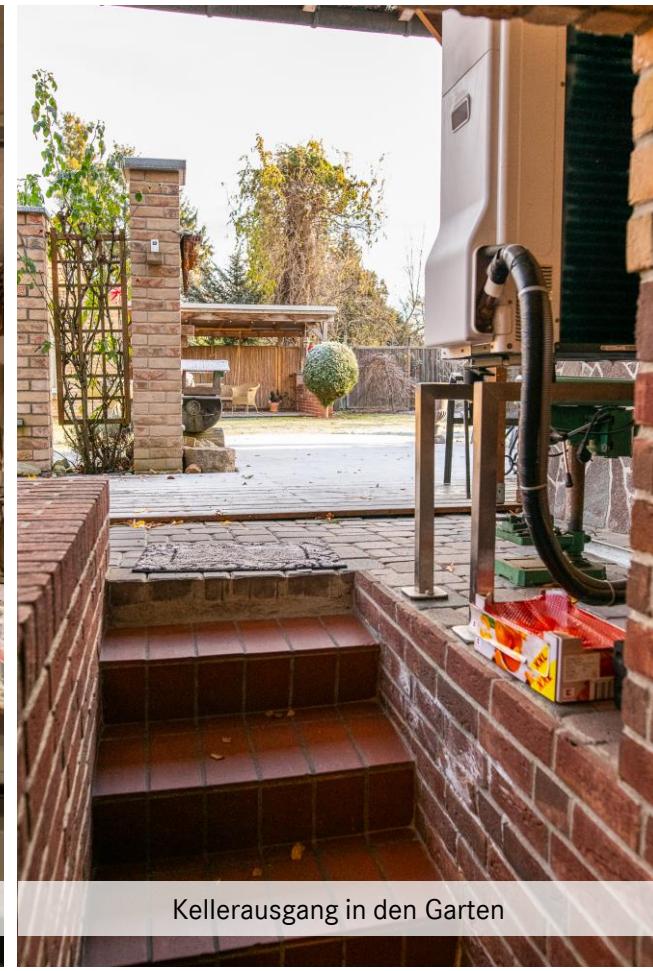




Treppe EG/KG



Flurbereich KG mit Waschmaschinenanschluss



Kellerausgang in den Garten



Hobby/Büro im KG - tagesbelichtet



Duschbereich im HAR



Haustechnik



Weichwasseranlage



Rückansicht



Gemauertes Gartenhaus



Überdachte Terrasse am Gartenhaus

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgrund des vorliegenden Angebots kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zu den folgenden Bestimmungen zustande.

2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Information an Dritte ist untersagt.

3. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages tätig zu werden. Etwaige Interessenkollisionen wird er dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen.

4. Provision

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kauf- oder Pachtvertrages entsteht der vom Käufer bzw. Pächter zu tragende Honoraranspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Sätze, soweit nicht das vorliegende Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf- bzw. Pachtvertrag abschließt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich eventueller Einrichtungsablöse, Hypothekenübernahme etc. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kauf- bzw. Pachtvertrages zur Zahlung fällig.

5. Ursächlichkeit

Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens schriftlich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt unser Nachweis als ursächlich für einen Kauf.

6. Gleichwertigkeit

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objekts des Verkäufers sowie die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen.

7. Beurkundung

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der Kaufurkunde.

8. Haftung

Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler kann für die Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

9. Schlussbestimmung

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand ist, soweit die gesetzliche Regelung nicht anders lautet, der Sitz des Maklers.

HAFTUNGSVORBEHALTE

Alle dargestellten Computergrafiken, einschließlich etwaiger Simulationen der Außen- und Innenansichten (insbesondere der Einrichtungsgegenstände) des Gebäudes und sonstige grafische Darstellungen sind als Beispiele zu verstehen und nicht Bestandteil der Leistung. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Die tatsächliche Gestaltung der Gebäude und die Bauausführung können von der Darstellung abweichen und sind vor Ort zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.
Wir freuen uns auf Sie!



IHRE
PERSÖNLICHE
ANSPRECHPARTNERIN

Beate Hesse



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

