

Kleinmachnow

MITTEBRUCH 20

Hochwertiges und großzügiges Einfamilienhaus auf sonnigem Grundstück

Mietobjekt
Frei ab 01.09.2023

FUCHS+PARTNER 
DAS TEAM FÜR DEN MASSIV HAUSBAU®

OBJEKTÜBERSICHT

Freistehendes Einfamilienhaus	Voll unterkellert, 7 Zimmer
Baujahr	2000
Wohnfläche	Ca. 179 m ² im EG + DG
Nutzfläche	Ca. 97 m ² im KG incl. 2 wie Wohnraum nutzbare tagesbelichtete Zimmer und Duschbad zzgl. Abstellfläche im Spitzboden
Zustand	Top Ausstattung – Top gepflegt
Grundstückgröße	560 m ²
Lage	Zentral, doch ruhig
Bezugsfrei	01.09.2023
Stellplatz / Garage	2 separate Garagen plus Stellplatz vor der Garage
Sonstiges	Alarmanlage, Satellitenanlage, zentrale Schlüsselanlage, Wallbox, Weichwasseranlage u.v.m.

NETTOKALTMIETE	3.200,00 € monatlich
Zzgl. Nebenkosten*	275,00 € monatlich
Gesamtmiete	3.475,00 € monatlich

* Für Grundsteuer, Straßenreinigung, Wartungen, Versicherungen, Dachrinnenreinigung
Daneben sind mit den Versorgern für Strom, Gas, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Telefon/Internet, Winterdienst mieterseits Verträge abzuschließen und Zahlungen dorthin zu leisten.

KONTAKT

IHRE PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNERIN



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

Beate Hesse

E-Mail: b.hesse@fuchs-partner.de

OBJEKTBE SCHREIBUNG



EINFACH WOHLFÜHLEN

Wir bieten Ihnen hier ein durch Fuchs+Partner hergestelltes, absolut solides, hochwertiges, unterkellertes Einfamilienhaus zur Miete an, das durch seine großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung besticht. Es erstreckt sich vom Keller- über das Erd- und Dachgeschoss sowie den Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche. Daneben gibt es zwei Garagen sowie einen Stellplatz auf dem 560 qm großen, nach Süd-Westen ausgerichteten und gärtnerisch geschmackvoll angelegten Grundstück.

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 fertiggestellt. Schon damals wurde viel Wert auf energetische und zukunftsorientierte Details gelegt. So wurde das 36er Mauerwerk aus Bisothermsteinen errichtet und sowohl das Dach als auch die Decke über dem Dachgeschoss isoliert. Über die Gasheizung erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung. Hervorzuheben ist die Zirkulationspumpe mit separater Zeitschaltuhr, die im Bad im DG, in der Küche und im HAR separat regelbar ist.

Der zentral gelegene Eingangsflur im Erdgeschoss erschließt ein Gästezimmer/Büro, ein Duschbad, das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur großen Terrasse mit Markise, die einladende Küche mit Essplatz, einen kleinen Abstellraum sowie eine Garderobe. Die Küche verfügt über Einbaumöbel und Elektrogeräte.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,60 m.

OBJEKTBESCHREIBUNG



EINFACH WOHLFÜHLEN

Über die einladende Podesttreppe erreicht man das Dachgeschoss. Die Treppenanlage im gesamten Haus vom Keller- bis zum Dachgeschoss ist mit hochwertigem Granitbelag und Edelstahlgeländer versehen.

Das Dachgeschoss beherbergt neben dem geräumigen Badezimmer mit zwei Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Dusche und Badewanne drei weitere großzügige, vielfältig nutzbare Zimmer, davon eines mit einem kleinen Balkon und einer kleinen Ankleide.

Das Obergeschoss wird über Heizkörper erwärmt. Im Badezimmer gibt es zusätzlich Fußbodenheizung.

Alle Fenster im Haus bis auf die Fenster im Schlafzimmer und Bad des Dachgeschosses sowie im Hauswirtschafts-/Waschraum sind mit elektrischen Rollläden mit Astrosteuerung ausgestattet. Sämtliche innenliegende Fensterbänke sind mit 3 cm starkem Marmor belegt, die Außenfensterbänke mit Granit.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt 2,51 m.

Durch eine Einschubtreppe gelangt man in den ca. 2,40 m hohen Spitzboden, der viel Abstellfläche für die zahlreichen Dinge bietet, auf die man nicht jeden Tag zugreifen muss.

OBJEKTBESCHREIBUNG



EINFACH WOHLFÜHLEN

Das voll ausgebaute Kellergeschoss bietet neben dem Hausanschlussraum, dem Hauswirtschafts-/Waschraum mit direktem Ausgang über eine Treppe zum Garten und einem Abstellraum auch einen großzügigen Flurbereich.

Darüber hinaus liegen hier zwei tagesbelichtete Räume, die durch eine mehrteilige Tür miteinander verbunden sind und eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Das Raumangebot wird abgerundet durch das im Kellergeschoss befindliche Duschbad.

Die Entwässerung der Dusche und des Hauswirtschafts-/Waschraumes im Kellergeschoss erfolgt über eine große Hebeanlage im Hausanschlussraum, wobei die Waschmaschine durch eine erhöhte Position direkt an das Kanalnetz angeschlossen werden kann.

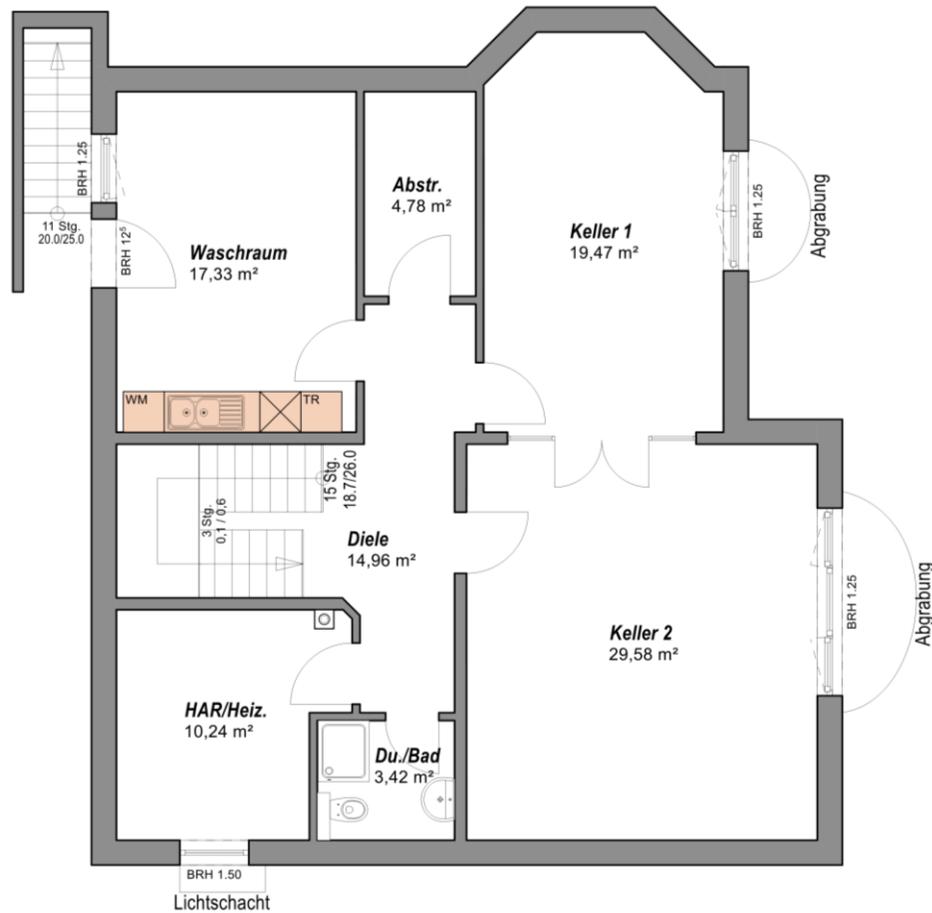
Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt angenehme 2,47 m.

AUSSTATTUNGSDetails



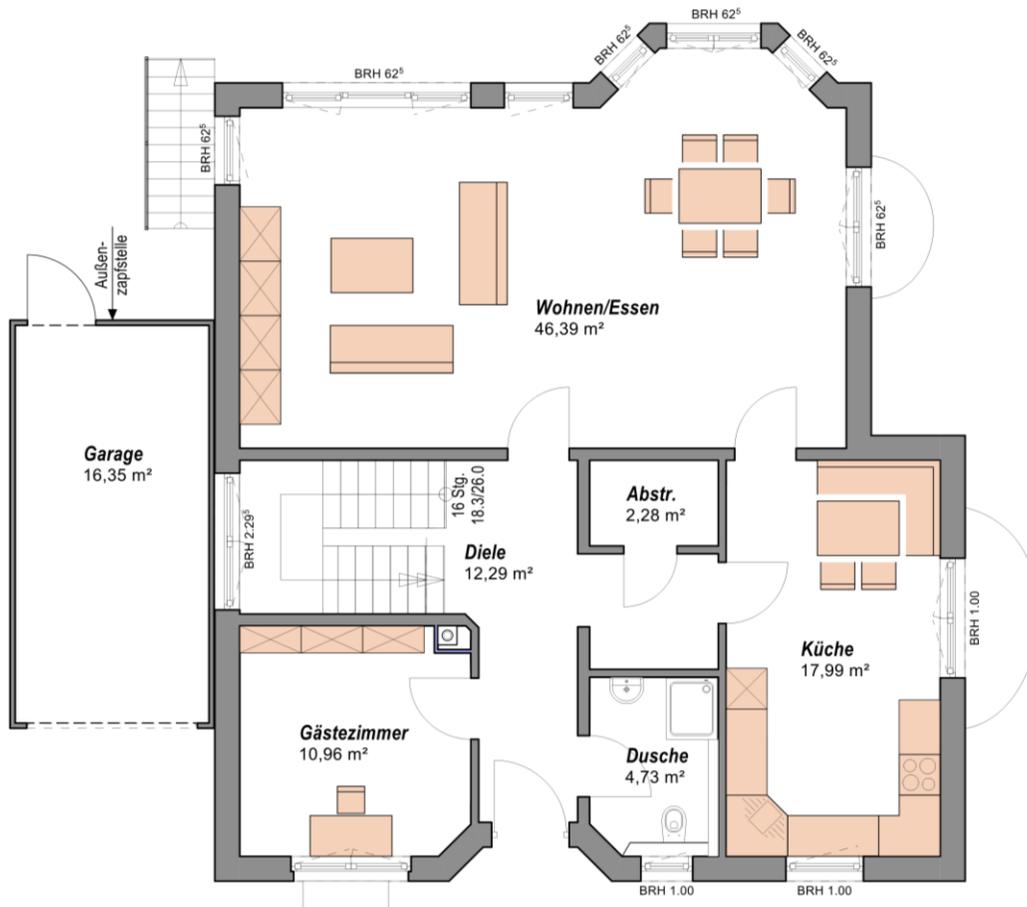
Heizung	Gaszentralheizung von Weishaupt Fußbodenheizung und Heizkörper im EG außer im Büro/Gästezimmer; Heizkörper im OG, im Bad auch Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Über Gasheizung mit Zirkulationsleitung 170 l Edelstahl-Speicher von Viessmann
Bodenbeläge	EG gefliest, außer Gästezimmer Auslegware OG Diele und Bad gefliest, Zimmer Auslegware KG gefliest
Bad/Gäste-WC	EG Duschbad OG Badezimmer mit Dusche und Badewanne KG Duschbad
Küche	Einbauküche mit Geräten und viel Platz für einen gemütlichen Essplatz
Balkon	Im Obergeschoss mit Edelstahlgeländer
Medien	DSL-Anschluss, ISDN Telefonanlage, Glasfaseranschluss ist beantragt, Satellitenanlage
Außenanlagen	Hunter Bewässerungsanlage mit getrenntem Gartenwasserzähler Regenwassersammelbecken mit Gardena Haus- und Gartenwasserpumpe einschließlich Anschluss an die Beregnungsanlage Eingefriedetes Grundstück mit hochwertigem Aluminiumzaun

GRUNDRISS



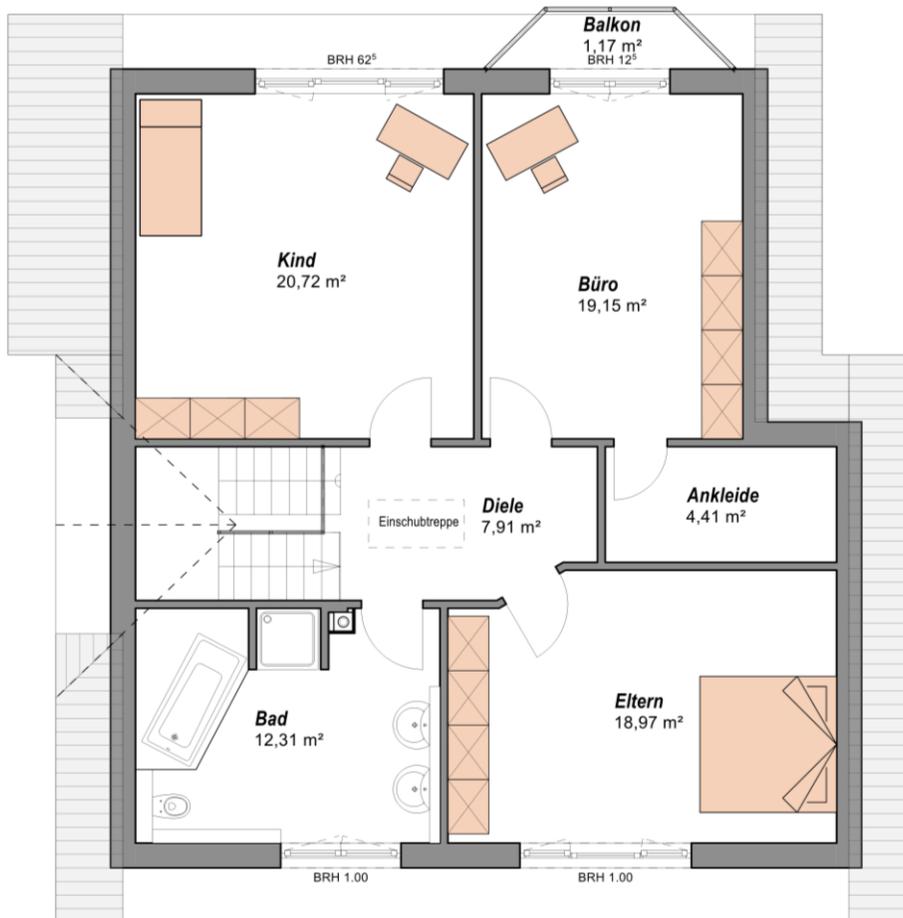
Kellergeschoss
Nutzfläche ca. 97 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 276 m²

GRUNDRISS



Erdgeschoss
Wohnfläche ca. 93 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 276 m²

GRUNDRISS



Dachgeschoss
Wohnfläche ca. 86 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 276 m²

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 Wannensee. 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 ausgebaute Rathausplatz bietet alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten und ist vom Objekt fußläufig zu erreichen!

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

ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



16 km bis zum Zentrum Berlins | 35 min mit dem Auto



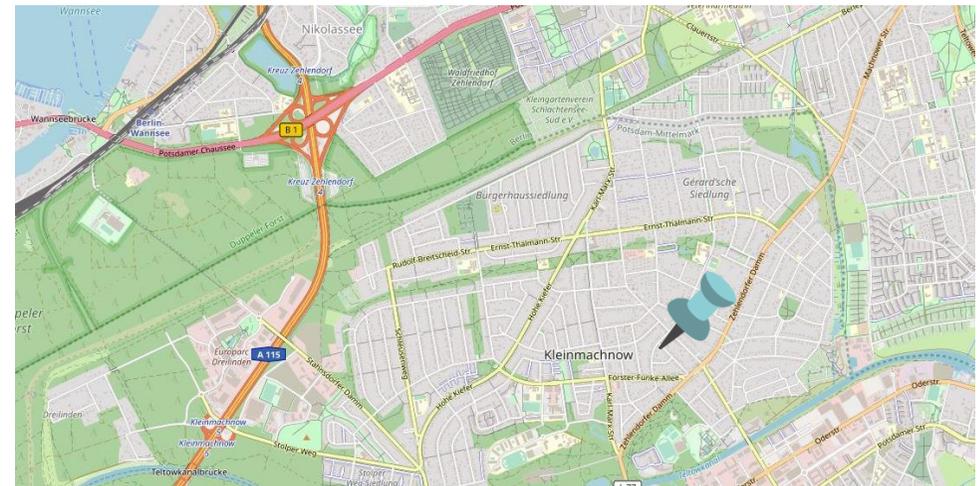
16 km bis zum Potsdam Hauptbahnhof | 20 min mit dem Auto



300 m bis zur Bushaltestelle 620, 623, N12, N13 | 4 min zu Fuß



35 km bis zum Flughafen BER | 40 min mit dem Auto



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



Straßenansicht



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Großzügige Eingangsdiele



Blick zur Eingangstür



Blick hoch in die Eingangsdiele zur Küche



Garderobe und kleiner Abstellraum im EG





Büro/Gast im Erdgeschoss



Büro/Gast im Erdgeschoss



Tagesbelichtetes Gäste-Duschbad im Erdgeschoss



Tagesbelichtetes Gäste-Duschbad im Erdgeschoss





Repräsentative Treppe ins Dachgeschoss ...



... mit Podest und Edelstahlgeländer



Großzügiges Schlafzimmer DG ...



Kinderzimmer DG



... lichtdurchflutet durch ein großes Fenster



Büro DG



Bad im Dachgeschoss mit großer Dusche und Badewanne, ...



... zwei Waschtischen, ...



... tagesbelichtet ...



... und ebenfalls sehr großzügig



Diele Kellergeschoss



Duschbad Kellergeschoss



Tagesbelichteter Raum im Kellergeschoss mit Übergang zu ...



Hauswirtschafts-/Waschraum im Kellergeschoss



... einem weiteren tagesbelichteten Raum



2. Freistehende Garage

NACHWEISE

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **27.02.2033**
Registriernummer: **BB-2023-004436317**
1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Im Mittelbuck 20 14532 Kleinmachnow	
Gebäudefläche ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudevolumen (A _g)	241,7 m ³ <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass.	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁸	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: _____	
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3, Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4)).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Assteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gesellschaft für energieeffizientes Bauen und Sanieren mbH
Bismarckstraße 48
13088 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **28.02.2023**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragung

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmeerzeugern Baugruppen der Übergabeleistung

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hilfsmittel Software AG, 10. Vertriebsupdate 4.1.20

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: **BB-2023-004436317**
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **17,8** kg CO₂-Äquivalent (t/m²-a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

74,2 kWh/(m²-a)

81,7 kWh/(m²-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74,2 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
19.07.2018 bis 30.06.2022	Erdgas E	1,10	64775	22645	42130	1,14

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Endenergie 40 kWh/m²-a
MFI Mehrfamilienhaus
EPI Einfamilienhaus
per/ Mehrfamilienhaus

Endenergie 100 kWh/m²-a
MFI Mehrfamilienhaus
EPI Einfamilienhaus
per/ Mehrfamilienhaus

Endenergie 150 kWh/m²-a
MFI Mehrfamilienhaus
EPI Einfamilienhaus
per/ Mehrfamilienhaus

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh
³ EPI: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software AG, 10. Vertriebsupdate 4.1.20

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
Vertrieb



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

