

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kleinmachnow

**Lichtdurchflutetes EFH auf Sonnengrundstück mit viel Platz für die ganze Familie**



Objekt-Nr. OM-322693

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.299.999 €**

Ansprechpartner:  
Melanie Henning

14532 Kleinmachnow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	583,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes, sehr charmantes Einfamilienhaus auf einem 583 qm großem Sonnengrundstück in einer ruhigen Anliegerstraße und grüner Umgebung.

Das teilweise unterkellerte Wohnhaus wurde vollständig modernisiert und saniert. Das Haus wird einzugsbereit übergeben. Das 1936 errichtete Einfamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> zzgl. der Nutzfläche im ausgebauten Dachboden, im Keller (ca. 63 m<sup>2</sup>) und der Garage (ca. 52 m<sup>2</sup>).

Insgesamt verfügt das Wohnhaus im EG über ein großes, südlich ausgerichtetes Wohn-/Esszimmer mit angrenzender offener Küche, ein Arbeits-/oder Schlafzimmer und ein Gäste-WC mit einer ebenerdig eingefliesten Dusche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer + Bad mit Wanne und ebenerdig eingefliester Dusche. Der ausgebaut Dachboden kann ebenso als Schlafräum genutzt werden. An den großen Wohnbereich im EG grenzt eine südlich ausgerichtete Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich eine große, sonnige Dachterrasse, begehbar über die beiden angrenzenden Wohnräume, die einen traumhaften Blick in den schön gestalteten Garten bietet.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Garage mit angrenzenden Lagerraum.

Es handelt sich um ein lichtdurchflutetes Haus mit viel Platzmöglichkeiten.

Ausstattung

Gedämmte Fassade mit neuem Anstrich.

Neue Holzfenster, 3-fach Verglasung (Ug-Wert 0,7), abschließbare Griff-Oliven.

Massive Terrassen-Schiebetüranlage.

Hauseingangstür aus Massivholz, mit 5-fach Verriegelung. Hochwertige HGM-Zimmertüren.

Die Fensterläden konnten erhalten werden.

Das Dach wurde gedämmt, erneuert und mit glasierten Dachziegeln eingedeckt. Sämtliche Heizungs- und Sanitärleitungen wurden erneuert.

Fußboden-Temperierung im Bad OG/ hochwertige Badausstattung, sowie neue hochwertige Grohe-Armaturen.

Das Gäste-WC im EG ist neu eingebaut und besitzt eine eingeflieste, barrierefreie Dusche.

Offene Küche möglich (Küche ist nicht im Preis enthalten).

Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume einschließlich des Dachbodens sind mit Landhausdielen ausgestattet: europäischer Eiche, extra weiß geölt extra breit (24 cm x 13 x 180).

Beheizung im EG: Fußbodenheizung.

Beheizung im OG, Dachboden und Kellerraum: moderne Buderus Flachheizkörper.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über ein Vaillant-Gas-Brennwert- Kompaktgerät. Sämtliche Elektro-Leitungen sind neu: Schalter- und Steckdosen, Wechselkontrollschalter, Telefonverteiler, Bewegungsmelder, Antennenkabel für Kabel- und Sat-Anschluss, Cat7-Anschluss mit Datendosen.

Wandleuchten über der Treppe (Downunder), LED-Deckenspots.

Hochwertiger Kaminofen mit 180° Sichtscheibe.

Aufgrund der genannten Modernisierungsangaben und dem sehr gepflegten Allgemeinzustand ist eine sehr gute Substanz gegeben

## **Ausstattung**

Bei dem komfortablen Platzangebot, verteilt auf drei Ebenen, sind die Nutzungsmöglichkeiten auch für eine größere Familie gegeben. Das Wohnhaus wird nach Bedarf bezugsfrei übergeben. Eine schnelle Kaufvertragsabwicklung ist möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten um diskrete Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung ist, nach vorheriger Terminvereinbarung, kurzfristig möglich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das ca. 583 m' große, südlich ausgerichtete Einfamilienhaus, liegt in einer sehr begehrten, ruhigen Wohngegend im westlichen Teil von Kleinmachnow, in einer begrünten Seitenstraße, im Bereich der Sommerfeldsiedlung.

Kleinmachnow hebt sich als familienfreundlicher Villenvorort an Berlins südwestlicher Stadtgrenze hervor.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen (u.a. eine renommierte Europaschule, eine Waldorfschule, Gymnasien), Ärzte, sowie die direkte Anbindung an den ÖPNV machen das Wohnen sehr attraktiv.

Mit dem Fahrrad erreicht man in wenigen Minuten die anliegenden Seen (Krumme Lanke, Schlachtensee, Wannsee).

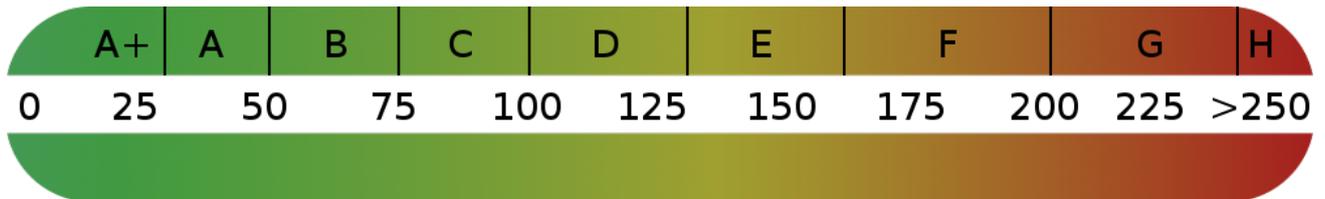
Durch die gute Verkehrsanbindung erreicht man auch in kürzester Zeit mit dem Auto, S-/ oder U- Bahn die Berliner Stadtbezirke.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



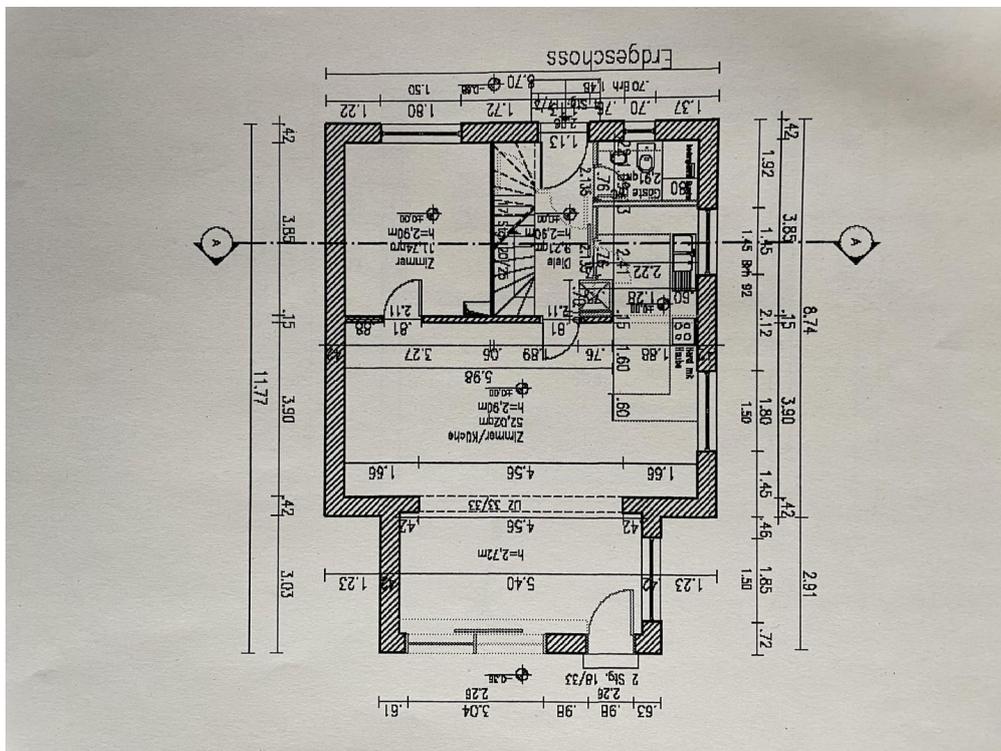
# Exposé - Galerie



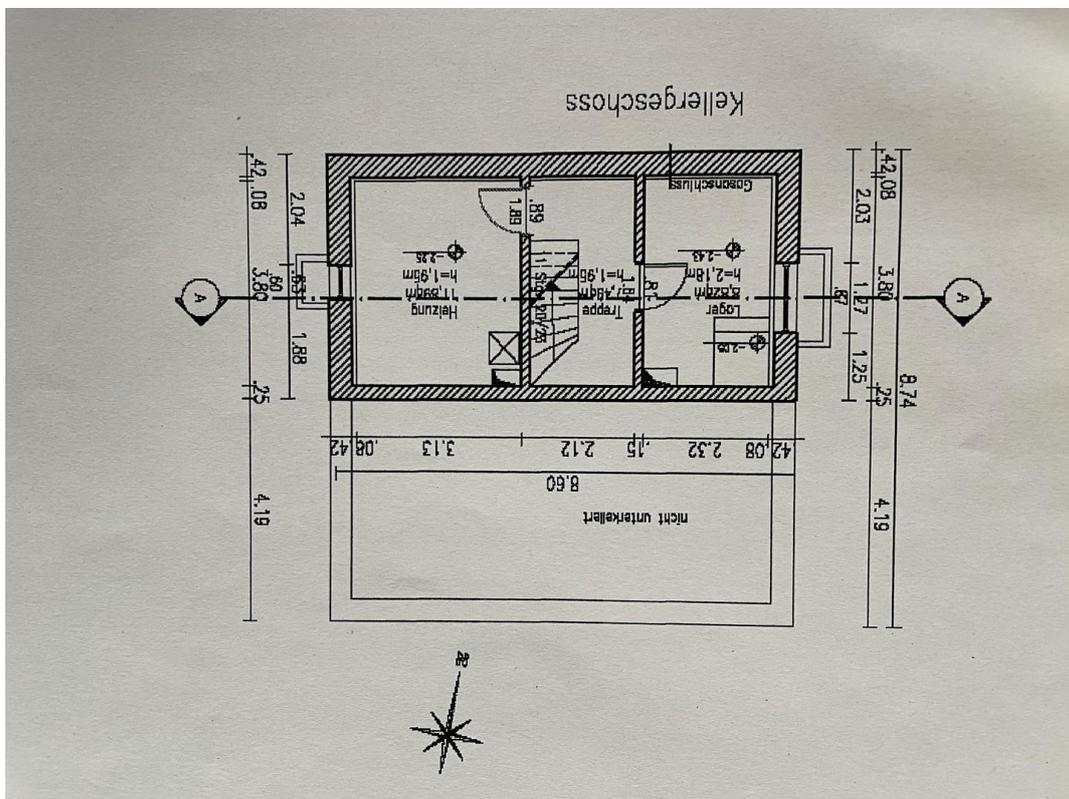
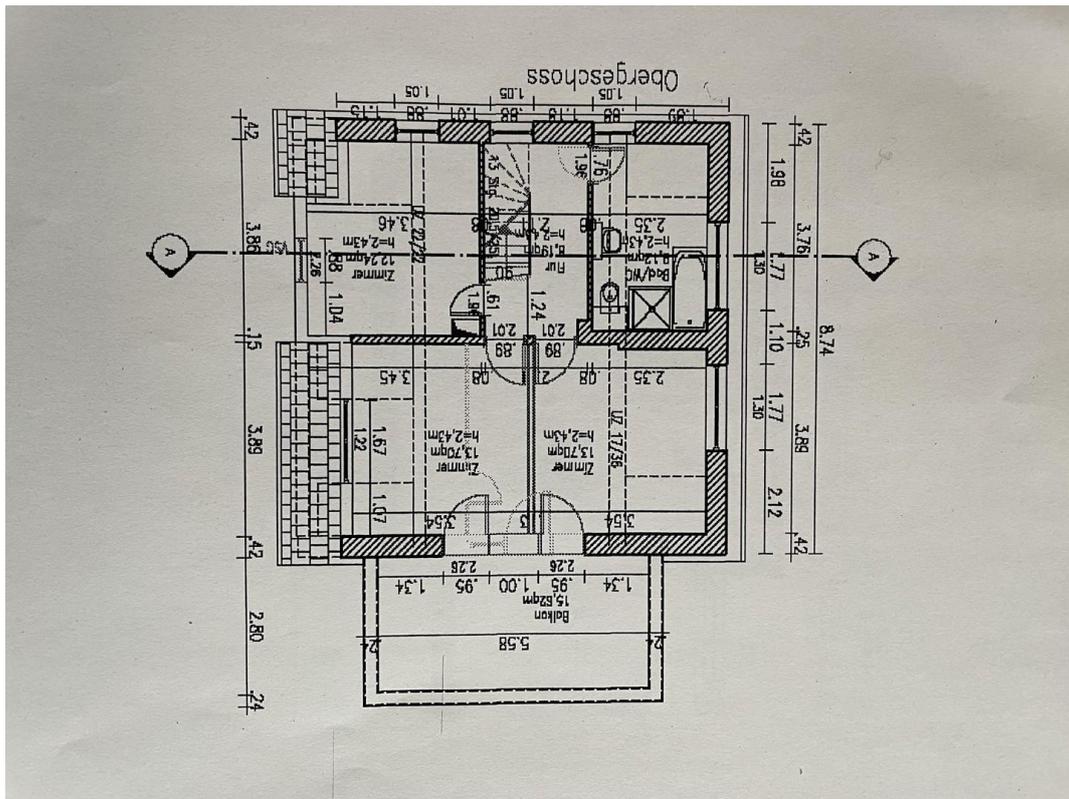
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

