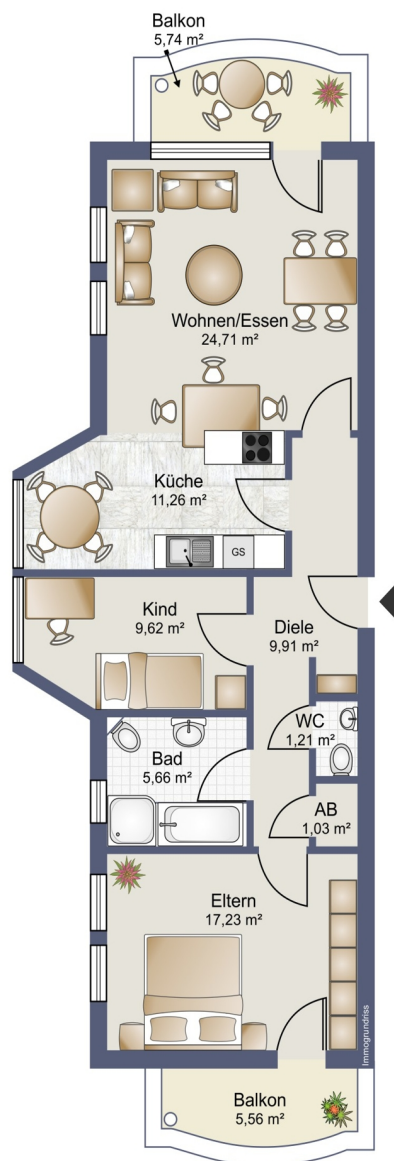




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Weihnachtsangebot befristet bis 15.12.24! TG, sehr ruhig, keine Erbbaupacht, super GR, Lift, saniert



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW22014_A	<b>Stand vom:</b>	06.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	14532 Kleinmachnow	<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	484,91 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-09-24
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1996
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	127.00 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:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die zum Verkauf stehende ETW liegt im Vorderhaus des 1996 erbauten Hauses in der zweiten von insgesamt vier Etagen. Über den Wohnungsflur gelangt man in alle Zimmer. Das helle Wohnzimmer mit den bodentiefen Balkonfenstern führt auf einen der beiden gemütlichen Balkone. Der Übergang zum offenen Küchen- und Essbereich gibt dem Raum viel Ausstrahlung und Weite. Das Schlafzimmer liegt auf der anderen Seite der Wohnung. Daneben befindet sich das Wannen und Duschbad sowie das Büro Kinderzimmer. Ebenso geht vom Flur eine Abstellkammer und das Gäste WC ab. Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen. Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Auto gehört mit dazu. Einen Garten gibt es zwar nicht aber die beiden großzügiger Balkone entschädigen voll und ganz und laden zum Entspannen ein oder sogar mal zum Urlaub auf Balkonien. Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen Abstellraum im Keller.

Die ETW ist zur Zeit für 1.600,- Euro kalt vermietet.

## 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:

---

- Tiefgaragenstellplatz mit Zugang zum Keller
- sehr ruhige Lage
- 2 Balkone
- Gäste-WC
- Villeroy und Boch-Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- Abstellkammer in der Wohnung
- Parkett
- elektrische Jalousien
- Fahrradkeller
- Kinderwagenkeller
- schöner Blick ins Grüne
- Fahrstuhl
- neue Heizung ca. aus 2020
- hochwertige Einbauküche
- Spanndecke im Badezimmer

## 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

---

Wohnzimmer mit Küche



Blick vom Balkon am Wohnzimmer



Hausansicht



Bad



Küche



Haus von vorne



Gäste-WC mit Flur



Haus von hinten



Büro/Kinderzimmer



Hausansicht



Küche



Tiefgarage

