



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Ruhige Etagenwohnung in Kleinmachnow – bezugsfrei!

Zehlendorfer Damm 186a, 14532 Kleinmachnow

INHALT

- 03** Lage
- 04** Beschreibung
- 05** Daten im Überblick
- 06** Ausstattung
- 09** Sonstige Angaben
- 10** Grundriss
- 11** Bildergalerie
- 12** Ihr Ansprechpartner



LAGE

Die Gemeinde Kleinmachnow gehört zu den gefragtesten Siedlungsräumen im Speckgürtel von Berlin. Sie liegt zwischen Potsdam und dem südwestlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf und wird durch weitläufige Grünanlagen und Wasserflächen, wie dem Teltowkanal oder dem Machnower See, geprägt. Die Entwicklung des Ortes ist eng mit dem Bau des Teltowkanals (1901-1906) verbunden. Vor allem die Schleuse galt seinerzeit als große Attraktion und lockte viele Besucher an den Rand der wachsenden Großstadt. Zwischen 1906 und 1910 erschlossen finanzkräftige Gesellschaften die Alte Zehlendorfer Villenkolonie. Die enge Anbindung an den Berliner Südwesten ist auch heute noch manifest. Mit dem Auto erreicht man in weniger als fünf Minuten die Autobahn A115 und hat Anschluss an die Berliner Innenstadt oder den Berliner Ring. Ferner verbinden mehrere Buslinien die Gemeinde mit dem S-Bahnhof Zehlendorf. Trotz aller Ruhe und Beschaulichkeit ist Kleinmachnow verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen.

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Wohnlage Zehlendorfer Damm, einer ruhigen Anwohnerstraße in Kleinmachnow.

Zum Auftanken und zu ausgedehnten Ausflügen laden die umliegenden Wälder und Seen ein. Gute Freizeitmöglichkeiten bieten auch die umliegenden Reiterhöfe, die Wassersportvereine an Wannsee und Havel oder diverse Sportvereine im Ort. Kleinmachnow bietet darüber hinaus eine lebendige Kulturszene. Egal ob Wassersport, Radeln, Wandern, Entdecken, Schlemmen oder Genießen, für jeden ist etwas dabei.

Für den täglichen Bedarf befinden sich diverse Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Supermarkt, etc.) in fußläufiger Entfernung. In unmittelbarer Nähe sind ferner Schulen, Kitas, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sportvereine, usw. vorhanden.



BESCHREIBUNG

In einer aus insgesamt sechs Häusern bestehenden Wohnanlage befindet sich die zum Verkauf stehende Wohnung. Sie liegt im zweiten Obergeschoss in einem der hinteren Häuser, abseits der Straße, direkt am Waldrand.

Die Häuser, der von parkähnlichen Grünflächen durchzogenen Wohnanlage, wurden in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1996-1998 fertiggestellt. Die gesamte Wohnanlage ist voll unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz (Nr. 230). Auf dem Gelände herrscht eine familiäre Atmosphäre. Viele Eigentümer leben selbst in ihren Wohnungen und gehen sorgfältig mit der Substanz um.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und viel natürliches Licht. Eine kompakte Diele mit praktischer Garderobennische, ein großer Wohn-/Essbereich, eine praktische Wohnküche mit Einbauelementen, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein vollausgestattetes Bad und ein nach Westen ausgerichteter Balkon bilden den Grundriss der ca. 66 m² großen Wohnung.

Die Wohnung ist bezugsfrei. Die aktuellen Mieter ziehen zum 31.12.2024 aus. Eine Eigennutzung oder auch Neuvermietung ist sofort möglich.

Die Immobilie ist in einem ausgezeichneten Zustand und weist keinen Reparaturstau oder sonstige Mängel auf. Herzlich Willkommen in ihrem neuen Zuhause!

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Vermietet
Objektnummer	AM-101/24
Betreuer	Andreas Müller
Objektyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 66,81 m ²
Stellplatz	1 TG-Stellplatz (Nr. 219)
Einbauküche	ja
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab (Datum)	ab sofort
Energieausweis	Verbrauchsausweis



AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Das geräumige Wohn- und Esszimmer bildet das Herz der Wohnung. Es ist hell und freundlich. Das Echtholzparkett sorgt für Wärme und Behaglichkeit. Über eine große Flügeltür gelangt man auf Balkon.



Badezimmer:

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und raumhoch gefliest. Eine ebenfalls geflieste Ablage unterhalb des großen Wandspiegels bietet viel Platz für diverse Utensilien. Neben dem Waschbecken befindet sich der Waschmaschinenanschluss.



Schlafzimmer:

Die Wohnung verfügt über ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Durch den speziellen Grundriss lässt sich ein Arbeitsbereich unmittelbar vor dem Fenster einrichten.



Küche:

Die Küche ist ca. 9 qm groß und bietet ausreichend Stauraum für diverse Küchengeräte. Die lange Küchenzeile ermöglicht ein angenehmes Arbeiten, auch zu zweit oder zu dritt, ohne sich auf die Füße zu treten. In der gemütlichen Sitzecke am Fenster lassen sich alle Mahlzeiten in kleiner Runde genießen.



AUSSTATTUNG

Moderne Wohnanlage (Bj. 1998)

Sehr gepflegte Außenanlage mit Kinderspielplatz

Tiefgaragenstellplatz

Fahrrstuhl

Gaszentralheizung

Großer, sauberer Waschraum im Keller

Abstellraum im Keller

Einbauküche

Vollbad

Geräumiger Balkon

WM-Anschluss in der Wohnung

Energiebedarf:

↓ Endenergiebedarf
108 kWh/(m²·a)



↑ Primärenergiebedarf
119 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen 36,5 [kg/(m²·a)]



SONSTIGE ANGABEN

01 Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. Die **Käufer-Provision** in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis ist mit Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

02 Gemäß **Geldwäschegesetz** sind wir bei Begründung einer Geschäftsbeziehung verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Angaben aus dem PA sind hierbei zu erfassen.

03 Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen vom Verkäufer stammen. Eine **Haftung** für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht.

04 Sie suchen noch die richtige **Finanzierung** für ihr Vorhaben? Kein Problem! Unsere Experten beraten sie exklusiv und ohne zusätzliche Gebühren.

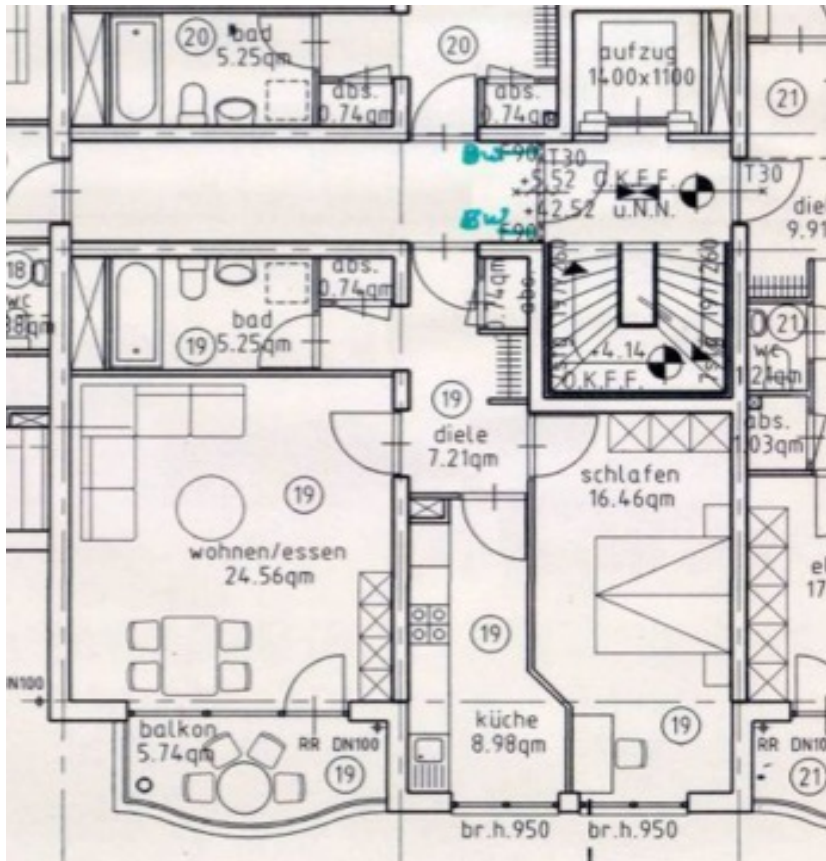
Kaufpreis
290.000,00 €
(inkl. TG-Stellpl.)

Courtage
3,57 %
(inkl. MwSt.)



GRUNDRISS

2. Obergeschoss
(mit Wohnflächen Angabe)



2. Obergeschoss

BILDERGALERIE

01. Ansicht Wohnanlage, 02. Eingangsbereich 03. Treppenhaus
04. Küche, 05. Schlafzimmer, 06. Briefkastenanlage.





ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N



Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Müller

Tel. +49 30 439 726 100

Mobil +49 172 5699932

E-Mail: am@a-m-immobilien.de

Caspar-Theysss-Straße 14 A

14193 Berlin, Deutschland