

Objektnummer 1294

Kleinmachnow - Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Südwest-Terrasse in Kleinmachnow

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	74,6 m²
Grundstücksfläche	5.644,0 m²
Kellerfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	6,5
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Kabel/SAT TV	
Fahrradraum	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
Gäste-WC	

Energieausweis

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.08.2028
Energiekennwert	84,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C (= 100)
Baujahr	1996

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Lage

Die Gemeinde Kleinmachnow im Südwesten von Berlin gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die Gemeinde bietet eine exzellente Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Berliner Metropole sowie an die Landeshauptstadt Potsdam.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

Durch die unmittelbare Nähe zur A115 ("AVUS") sowie zur A10 (Berliner Ring) ist Kleinmachnow optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut ausgebaut.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

Kleinmachnow bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Neben dem beliebten "TKC Einkaufscenter" gibt es zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Feinkostläden und Wochenmärkte mit regionalen Produkten. Die nahegelegene "Schloßstraße" in Berlin-Steglitz zählt zu den größten Einkaufsmeilen der Stadt und ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Sehenswürdigkeiten & Freizeitmöglichkeiten:

Kleinmachnow ist bekannt für seine grünen Wohngebiete, großzügigen Gärten und den idyllischen Teltowkanal, der zu Spaziergängen und Radtouren einlädt. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten zählt die historische Schleuse Kleinmachnow, ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänger. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Tennisclubs, Reitanlagen und den Golfplatz Stolper Heide.

Wirtschaft & Arbeitgeber:

Dank der Nähe zu Berlin und Potsdam profitieren die Bewohner von Kleinmachnow von einer Vielzahl an Arbeitsmöglichkeiten. Besonders große Arbeitgeber wie das Medienviertel Babelsberg, das Wissenschaftszentrum Potsdam-Golm oder Unternehmen in der Berliner City-West sind gut erreichbar.

Kleinmachnow überzeugt als Wohnstandort durch eine hohe Lebensqualität, exzellente Infrastruktur und naturnahe Umgebung, was die Gemeinde zu einer der attraktivsten Wohngegenden im Berliner Umland macht.

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Südwest-Terrasse in Kleinmachnow

Komfortables Wohnen auf einer Ebene:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Südwestausrichtung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und den Komfort des Wohnens auf einer Ebene.

Die im Jahr 1996 erbaute Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die den Vorteil eines barrierearmen Zugangs mit großzügigem Wohnkomfort verbinden möchten.

Ausstattung & Highlights der Wohnung:

- 3 gut geschnittene Zimmer
- Große Terrasse mit Südwestausrichtung
- Parkettböden im Wohnzimmer, in beiden Schlafzimmern sowie im Flur
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung - energieeffizient & schallgeschützt
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Zusätzliches Gäste-WC
- Großzügiger Abstellraum im Keller - ideal für Fahrräder, Vorräte oder Hobbyausrüstung
- Tiefgaragenstellplatz optional erwerbbar - bequem & wettergeschützt

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 85 m² und punktet mit einem großzügigen Wohnbereich, der durch große Fenster und den direkten Zugang zur Terrasse besticht.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls gut geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein funktionales Plus, insbesondere für Familien oder wenn Gäste zu Besuch sind. Ein großzügiger Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet und bietet viel Stauraum für alles, was im Alltag nicht sichtbar sein soll.

Optional kann ein Stellplatz in der Tiefgarage separat miterworben werden.

Die Immobilie ist vermietet, die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in vereinbarter Höhe.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht ausgeschlossen, da gemäß den uns vorliegenden Unterlagen ein Kündigungsausschluss nicht vereinbart ist und eine Kündigungssperrfrist nicht gilt. Bei einer Eigenbedarfskündigung beträgt die Kündigungsfrist hier gemäß der bisherigen Mietvertragslaufzeit drei Monate (ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch). Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Eigenbedarfskündigung, in dem wir Ihnen den Kontakt zu einem geeigneten Fachanwalt herstellen.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- *Kunststofffenster mit Isolierverglasung*
- *Laminat in den Wohnräumen sowie im Flur*
- *Gas-Zentralheizung*
- *Wannenbad*
- *Gäste-WC*
- *Terrasse mit Südwestausrichtung*
- *Kabelanschluss*
- *Abstellraum im Keller*
- *Fahrradabstellbereich im Keller*
- *Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erwerbbar*

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

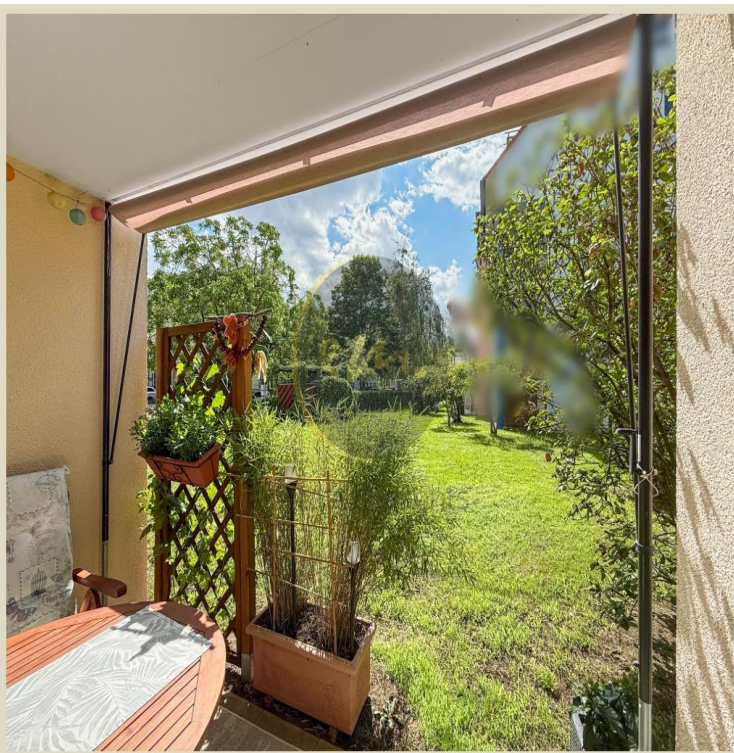
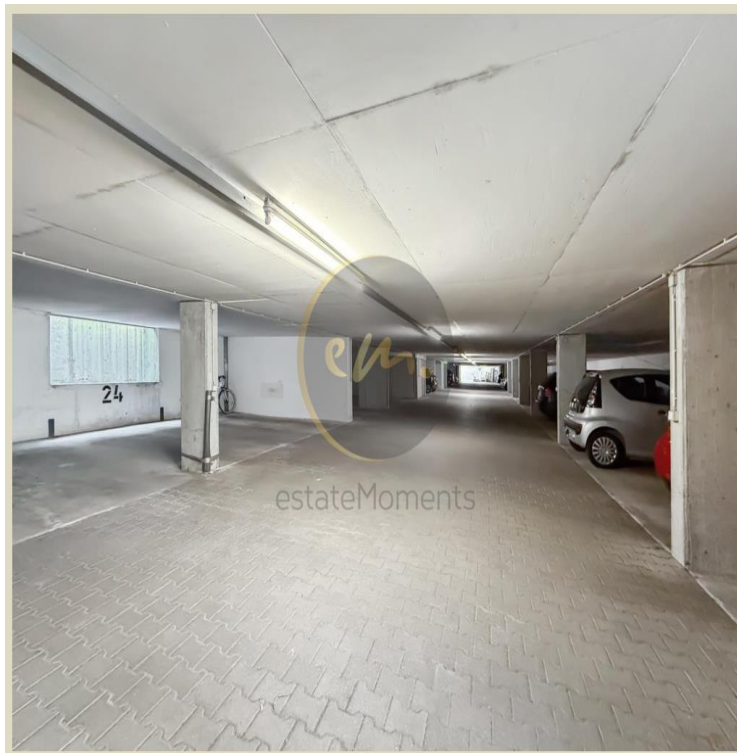


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)