



Objektnummer 959

## Kleinmachnow - Souterrain-Bürofläche in toller Lage

### Eckdaten

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>711,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>29,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>29,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1995</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.04.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>156,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E (= 200)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>

## **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 Immobilie befindet sich in bester Lage von Kleinmachnow mit sehr guter Anbindung an Berlin-Zehlendorf. Die unmittelbare Umgebung ist mit attraktiven Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Zentrum von Kleinmachnow liegt ca. 3 Autominuten entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. In der näheren Umgebung finden sich renommierte Schulen mit variierendem Bildungsangebot. Attraktive Freizeitaktivitäten bieten das Sportforum Kleinmachnow, das Freibad Kiebitzberge, das Bäketal sowie der Machnower See. Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar (Buslinien 623 und 629) und bietet direkte Anbindung an den S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf (S1) und weitere Buslinien (101, 112, 115, 285, X10). Die Autobahn A115 mit Anbindung an das Berliner Zentrum liegt ca. 3,9 km (ca. 7 Autominuten) entfernt.*

## **Objektbeschreibung**

*Gewerberaum im Souterrain, dessen Fläche ca. 29 m<sup>2</sup> beträgt. Der Raum im Souterrain kann bei Bedarf baulich mit der Wohnung verbunden oder auch gesondert genutzt werden, um Wohn- und Arbeitsbereich getrennt zu halten.*

*Zur Gewerbefläche gehört ein PKW-Außenstellplatz, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet.*

*Bei Wunsch kann die Wohnung im EG dazugehörig erworben und zu einer Anschlusswohnung oder Maisonettewohnung erworben werden.*

*Die überwiegend nach Süden bzw. teilweise nach Westen ausgerichtete Erdgeschosswohnung mit Terrassenanteil gehört zu einer kleinen Wohnanlage in beliebter Lage in Kleinmachnow. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für einen Single, ein Paar oder eine Familie mit einem Kind. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung auch für Senioren gut geeignet. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird jedoch kurzfristig frei, weshalb eine Eigennutzung durch den Käufer zeitnah möglich ist.*

**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**

- *Terrasse mit Südausrichtung*
- *Tageslicht-Wannenbad*
- *Gäste-WC*
- *Zentralheizung (Gas)*
- *Fußbodenheizung*
- *Kunststofffenster mit Isolierverglasung (weiß)*
- *Kabelanschluss*
- *Großzügiger Keller*
- *Kfz-Stellplatz für zwei Fahrzeuge*

## **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](http://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](http://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](#)