

# Exposé

## Maisonette in Kleinmachnow

### Haus im Haus- 275 m2 zweigeschossige Maisonette Architektenhaus



Objekt-Nr. OM-427299

**Maisonette**

Verkauf: **1.950.000 €**

14532 Kleinmachnow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	700 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive hausähnliche Maisonettewohnung mit großem Süd-Privatgarten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Bestlage von Kleinmachnow

In ruhiger Sackgassenlage von 14532 Kleinmachnow, umgeben von hochwertigen Architekturvillen und unmittelbar an der Grenze zu Berlin-Zehlendorf, befindet sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einem stilvollen 2-Familien-Architektenhaus. Die Lage vereint Ruhe, Privatsphäre und eine hervorragende Anbindung – der Kurfürstendamm ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei großzügige Wohn- und Nutzebenen, die separat über das Treppenhaus erschlossen sind und intern durch eine Innentreppe verbunden werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit zur Teilung in zwei eigenständige Einheiten – ein seltenes und äußerst gefragtes Merkmal.

Mit einer Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>, min. 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, 3 Bädern und 2 Küchen, Wohnräume, Kaminzimmer, Essbereiche eröffnet sich ein außergewöhnlich flexibles Nutzungskonzept. Denkbar sind unter anderem: Wohnen und Arbeiten (Büro, Praxis, Kanzlei oder hochwertiges Homeoffice), Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und stilles Gewerbe oder die Nutzung als großzügige Familienresidenz

Die Ebenen lassen sich funktional klar trennen, ohne auf Wohnqualität oder Privatsphäre verzichten zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist der hochwertig angelegte Garten auf dem 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück, der dieser Einheit zur Alleinnutzung zur Verfügung steht. Der direkte Zugang vom Erd- und Untergeschoss sowie zwei Terrassen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und bieten ideale Rückzugsorte im Grünen.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, architektonische Qualität und außergewöhnliche Nutzungsflexibilität in einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Umland – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Freiberufler oder Familien mit Weitblick.

## Ausstattung

Ausstattung

Die Maisonettewohnung ist Teil eines hochwertigen 2-Familien-Architektenhauses aus dem Baujahr 2001 und erstreckt sich über Erd- und Untergeschoss. Mit insgesamt min. 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, 2 Küchen und 3 Bäder, bietet sie ein außergewöhnlich großzügiges und zugleich flexibles Raumkonzept. Je nach Wohnform sind Räume abzutrennen oder zu öffnen, so dass eine großzügige offene Wohnform möglich wird oder maximal viele Schlafzimmer geschaffen werden können.

Alle Wohn- und Schlafbereiche haben Echtholzparkett, die Küchen und Bäder haben hochwertigen Granitbodenbelag.

Alle Räume und Flächen werden mit Fußbodenheizung erwärmt.

Es besteht ein offener Kamin im Wohnbereich Erdgeschoss. Die Anschlüsse für einen weiteren offenen Kamin oder Kaminofen im Untergeschoss sind vorhanden.

Das Carport ist mit 2 Wallboxen (11 und 22 kW) für Elektromobilität ausgestattet.

Drei Terrassen mit Blick in den nach Süden ausgerichteten Garten sind vom Erdgeschoss und vom Untergeschoss aus begehbar. Alle Räume haben direkten Gartenblick und bodentiefe Fenster mit großflächigen Verglasungen.

Der hochwertig bepflanzte Garten mit direktem Zugang vom Erd- und Untergeschoss ist der Alleinnutzung vorbehalten.

Die Maisonette mit interner Treppenverbindung zwischen Erd- und Untergeschoss ausgestattet, was eine gemeinsame Nutzung der Ebenen zulässt. Es bestehen aber auch separate Zugänge vom Treppenhaus in beide Ebenen, wodurch eine getrennte Nutzung

problemlos möglich ist (z. B. Wohnen und Arbeiten, Praxis, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen)

Insgesamt liegt eine hochwertige Bauausführung auf Basis einer durchdachten Architektenplanung vor. Hier wurde auf hochwertige Details und Baukonstruktionen geachtet, was die Immobilie seit Fertigstellung mängelfrei sein läßt. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der Verkäufer ist Architekt und zugleich Planer des Hauses, was sich in der Qualität der Ausführung, der klaren Grundrissstruktur und der hohen Planungstiefe widerspiegelt. Auf eine hochwertige Bauqualität mit zweischaliger Aussenwand und Klinkerverblendung, hochwertige Dämmung der Außenwände und der großflächigen Fensteranlagen, sowie auf eine bestmögliche haustechnische Einrichtung mit Verbrauchstrennung beider Ebenen wurde besonderer Wert gelegt. Datennetzwerk im Untergeschoss (Kat), vorbereiteter Glasfaserkabelanschluß bis an das Gebäude unterstützen ein zeitgemäßes digitales Arbeiten und Wohnen.

Die Immobilie überzeugt durch ein außergewöhnlich flexibles Nutzungskonzept – sowohl für großzügiges Wohnen als auch für kombinierte Wohn- und Arbeitsmodelle oder eine Nutzung für zwei Generationen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer und Architekten, der weitere Häuser der Nachbarschaft in ähnlichem Baustil und in hochwertiger Ausführungsqualität errichtet hat. Hierdurch entstand ein anspruchvolles Gebäudeensemble werthaltiger Neubauten direkt an der Berliner Stadtgrenze zu Zehlendorf.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr attraktiver Wohnlage im Südwesten Berlins, im begehrten Kleinmachnow, einer der gefragtesten Adressen im Berliner Umland. Die ruhige Sackgassenlage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität, während gleichzeitig eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung gewährleistet ist.

Eine gute ÖPNV-Anbindung ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Der direkte Autobahnanschluss Kleinmachnow (A115) sorgt zudem für eine optimale Anbindung sowohl in die City West als auch ins Umland.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot in direkter Ortsnähe: Sämtliche Schulzweige, internationale Schulen sowie renommierte Privatschulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Attraktivität des Standorts.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungseinrichtungen – befinden sich in fußläufiger Umgebung und garantieren einen komfortablen Alltag ohne lange Wege.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu Naturschutzgebieten, weitläufigen Grünflächen sowie vielfältigen Natur- und Freizeitbereichen. Die Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht diese Wohnlage besonders wertstabil und lebenswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

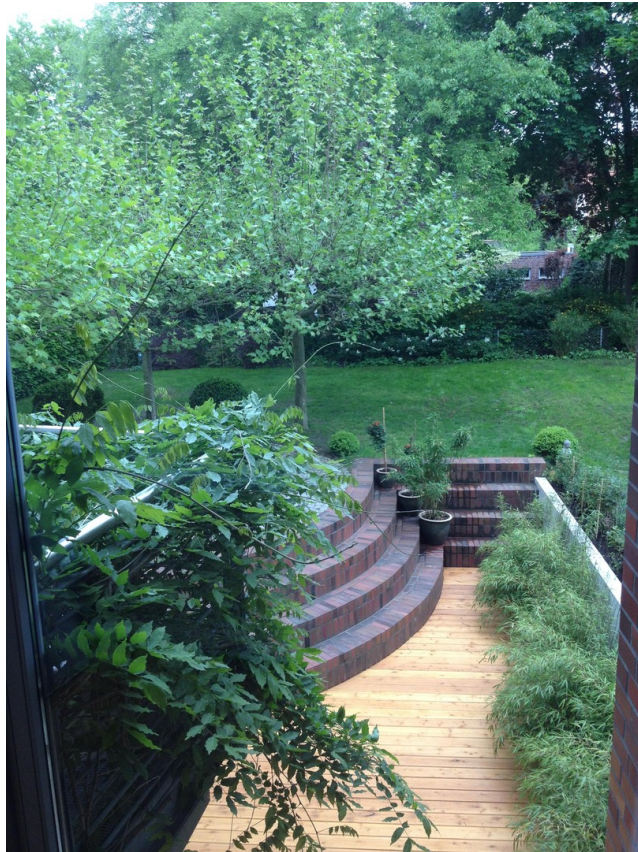


## Exposé - Galerie



Terrasse Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Untergeschoss



Untergeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Untere Terrasse



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Untere Terrasse



Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Erdgeschoss



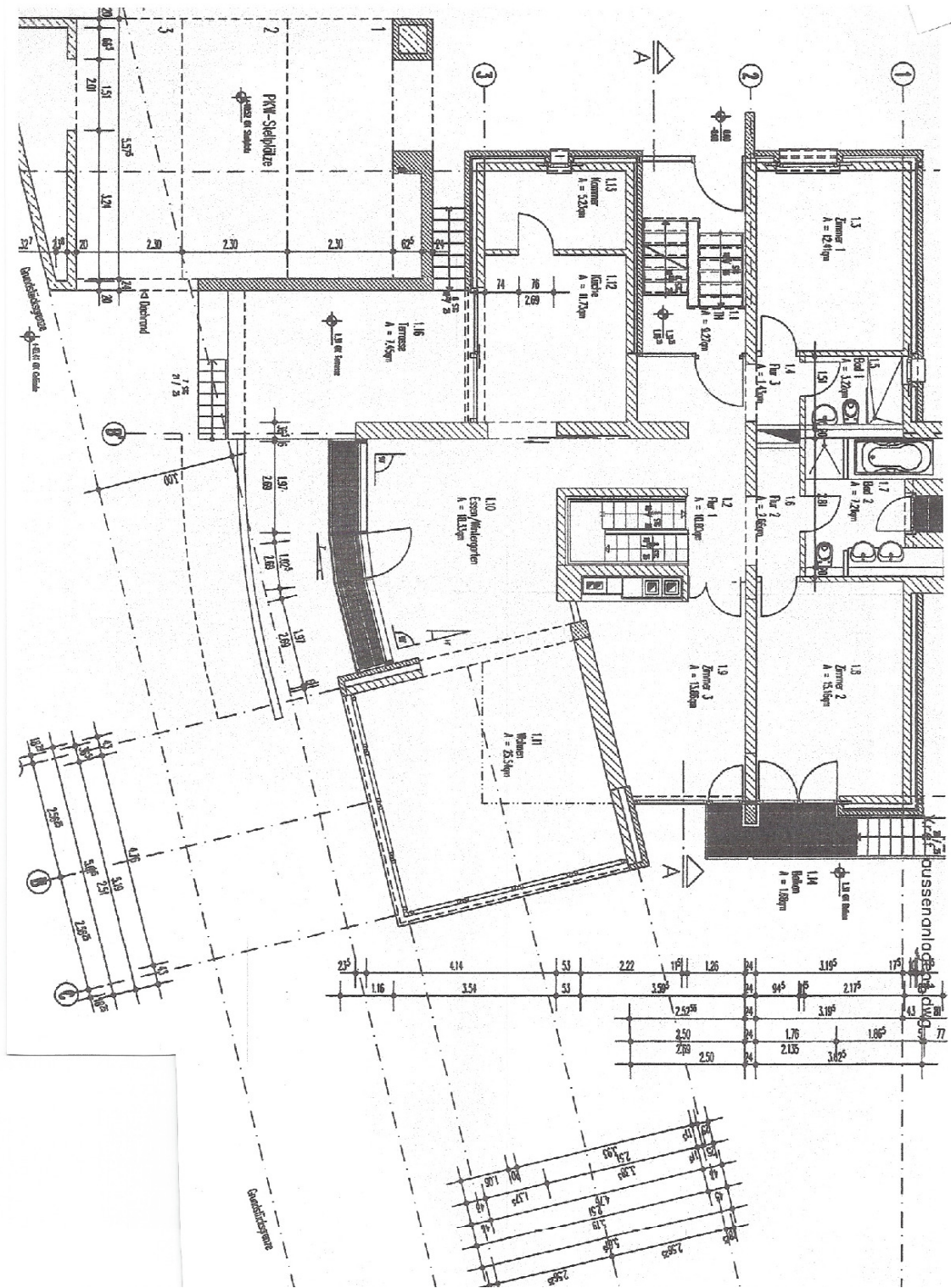
Wohn-Essbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Garten Sitzplatz

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

