

Exposé

Doppelhaushälfte in Kleinmachnow

Unbefristeter Erstbezug - DHH mit Garage und Südwestgarten in Top Lage von Kleinmachnow



Objekt-Nr. **OM-462153**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.850 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Cale

Förster-Funke-Allee 22
14532 Kleinmachnow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	8.550 €
Grundstücksfläche	460,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	81,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn sie Immobilien auf Neubau-Niveau ansprechen und sie viel Wert auf eine gute Lage legen, ist dieses Objekt passend für sie. Das Objekt befindet sich in den Endzügen der Sanierung/Renovierung und kann zum 01.07.2026 (oder nach Absprache) bezogen werden.

Die frisch sanierte Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 460qm großen Grundstück und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von 191qm welche sich über vier Etagen erstreckt. Das Erdgeschoss verfügt, neben einem Gäste – WC und einer hochwertigen Küche, über einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Von diesem gelangt man auf die Sonnenterrasse und den nach Südwest ausgerichteten pflegeleichten Garten ohne alten Baumbestand.

Der Garten ist von der Straße nicht einsehbar und bietet aufgrund eines abschließbaren Tors Sicherheit und Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne und begehbare Dusche. Alle Badezimmer (OG, KG und Gäste – WC) werden bereits seitens des Vermieters mit Spiegeln, Waschtischunterschrank und Lampen ausgestattet. Das helle Dachgeschoss bietet ein weiteres komfortables Schlaf- bzw. Arbeitszimmer. Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Heizungs-/Geräteraum ein modernes Duschbad und ein weiteres großes Zimmer. Dieses bietet sich bspw. als Elternschlafzimmer oder als Fitnesscenter an.

Das Haus wird mittels Wärmepumpe beheizt. Während das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit Fußbodenheizung ausgestattet sind, erfolgt die Beheizung im Kellergeschoss und im Dachgeschoss über moderne Heizkörper.

Die Badezimmer, das gesamte Erdgeschoss, sowie der Geräteraum wurden/werden mit Fliesen ausgestattet. Die Schlaf – bzw. Arbeitszimmer verfügen über hochwertiges Vinyl. Die neuen Fenster sowie die neue Haustür sorgen neben einem guten Raumklima ebenfalls für zeitgemäßen Lärmschutz sowie erhöhte Sicherheit. Außerdem werden seitens des Vermieters alle Räume mit Lampen ausgestattet.

Das Grundstück des Hauses ist eingezäunt und bietet zudem eine eigene Garage mit elektrischem Tor. Die Garage ist für die Installation einer Wallbox vorbereitet. Neben der Garage sind 1-2 weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Zentrale Lage (600m vom Rathausmarkt)
- Energieeffizientes Haus (Buderus Wärmepumpe, 3-flach verglaste PVC-Fenster mit Pilzkopfverriegelung, neue Haustür, Klinkerfassade mit Dämmung und Pyrotonstein)
- Elektrische Jalousien im EG
- neue Elektrik im gesamten Haus und in der Garage
- Erneuerung aller Rohre gemäß aktuellen Vorschriften
- Alle Räume sind mit W-LAN – Kabel ausgestattet
- Das Haus ist mit W-LAN – Kabel (Cat7) ausgestattet. Glasfaser ist an der Straße angeschlossen und kann bei Bedarf seitens des Mieters beim Versorger angefragt werden
- Entkalkungsfilter wurde eingebaut
- 1 Vollbad, 1 Duschbad und ein Gäste – WC mit Waschtischunterschrank und Toiletten mit Duschköpfen bzw. Bidetfunktion;
- Alle Zimmer sind bereits mit Lampen oder Deckenspots ausgestattet
- Armaturen von Hans Grohe/ Grohe

- Unterputzarmaturen in den Duschen und der Badewanne
- Hochwertige Küche mit namhaften Geräten (Miele - Geschirrspüler, Siemens - Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Siemens- Mikrowelle, Siemens -Dampf-Backofen)
- Fußbodenheizung im EG + OG
- Fußbodenbelag: Fliesen und Vinyl
- Pflegeleichter Südwestgarten ohne alten Baumbestand
- Der Garten ist von der Straße nicht einsehbar und ist mit Sichtschutz (zum Nachbarn) versehen
- Eingezäuntes Grundstück
- Garage mit elektrischem Tor und Vorbereitung für Wallbox
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Ca. 460qm großes Grundstück und 191qm Wohn- und Nutzfläche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Vereinbart wird ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 36 Monaten.

Es handelt sich um einen Indexmietvertrag --> hierzu wird zusätzlich vereinbart, dass eine Anpassung gemäß des Indexes für die ersten 36 Monate ausgeschlossen wird.

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 460qm großen Grundstück in beliebter Lage von Kleinmachnow. Der Rathausmarkt, mit seinen 35 Geschäften und seinem Wochenmarkt, befindet sich in nur 600m Entfernung und ist problemlos zu Fuß oder auch per Rad erreicht. Diverse Schulen und Kindergärten (ebenfalls neben dem Rathausmarkt) befinden sich in der Nähe. Auch eine internationale Schule (BBIS) befindet sich nur 1,1km von der Doppelhaushälfte entfernt. Im Ort ansässig sind zudem zahlreiche Sporteinrichtungen, Vereine und das Freibad Kiebitzberge. Wälder, Naherholungsgebiete, Seen sowie der Teltowkanal unterstreichen die hohe Wohnqualität. Kleinmachnow ist eine grüne Gemeinde und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Generell ist die Anbindung hervorragend. Die Bundeshauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam sind schnell erreicht. Die Busverbindungen erschließen die umliegenden S- und Regionalstationen. So gelangen sie bspw. mit dem Bus (Bushaltestelle „Im Kamp“) innerhalb von 12 Minuten zum S – Bahnhof Zehlendorf. Auch die nahegelegenen Autobahnen A115 (AVUS) und die A10 (Berliner Ring) bieten eine schnelle Verbindung in die Hauptstadt und das gesamte Umland.

Infrastruktur:

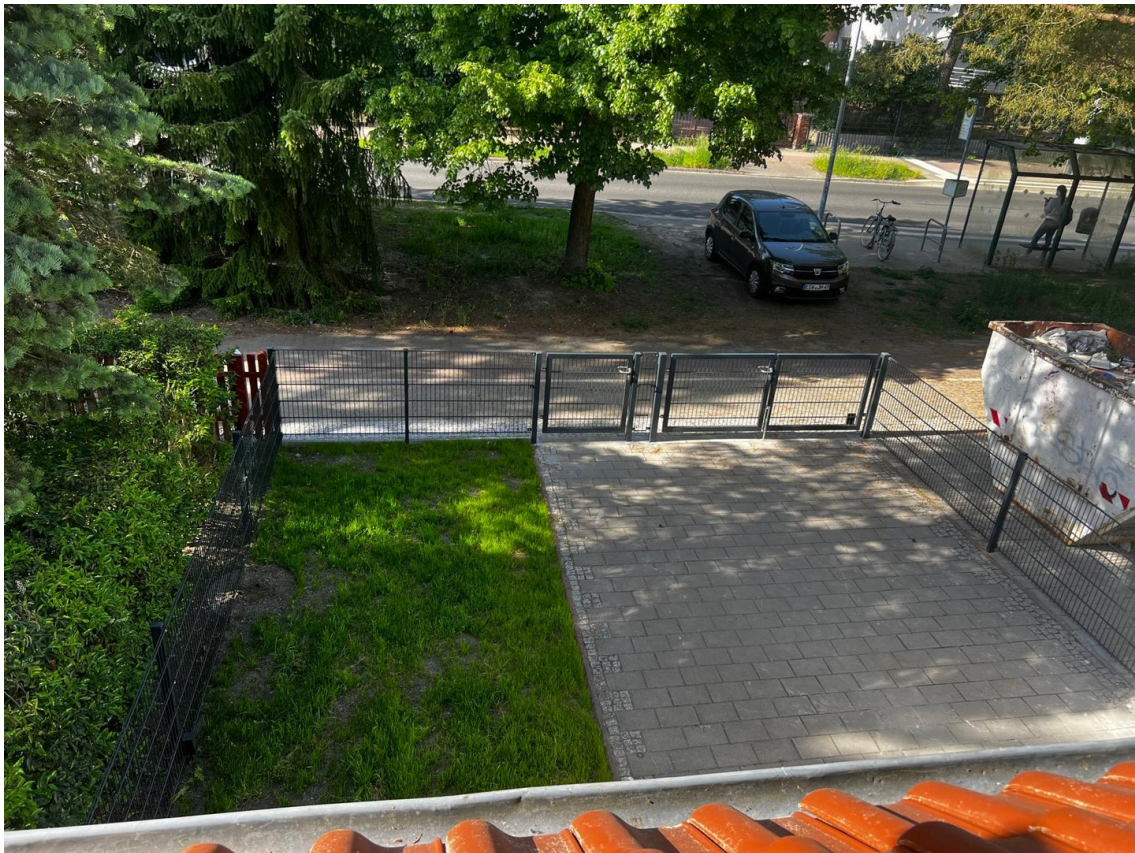
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Garten Südwest

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche



Mikrowelle bereits eingebaut

Exposé - Galerie



Einbauküche



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Vollbad (OG)



Vollbad (OG)

Exposé - Galerie



Spitzboden



Zimmer Kellergeschoss

Exposé - Galerie



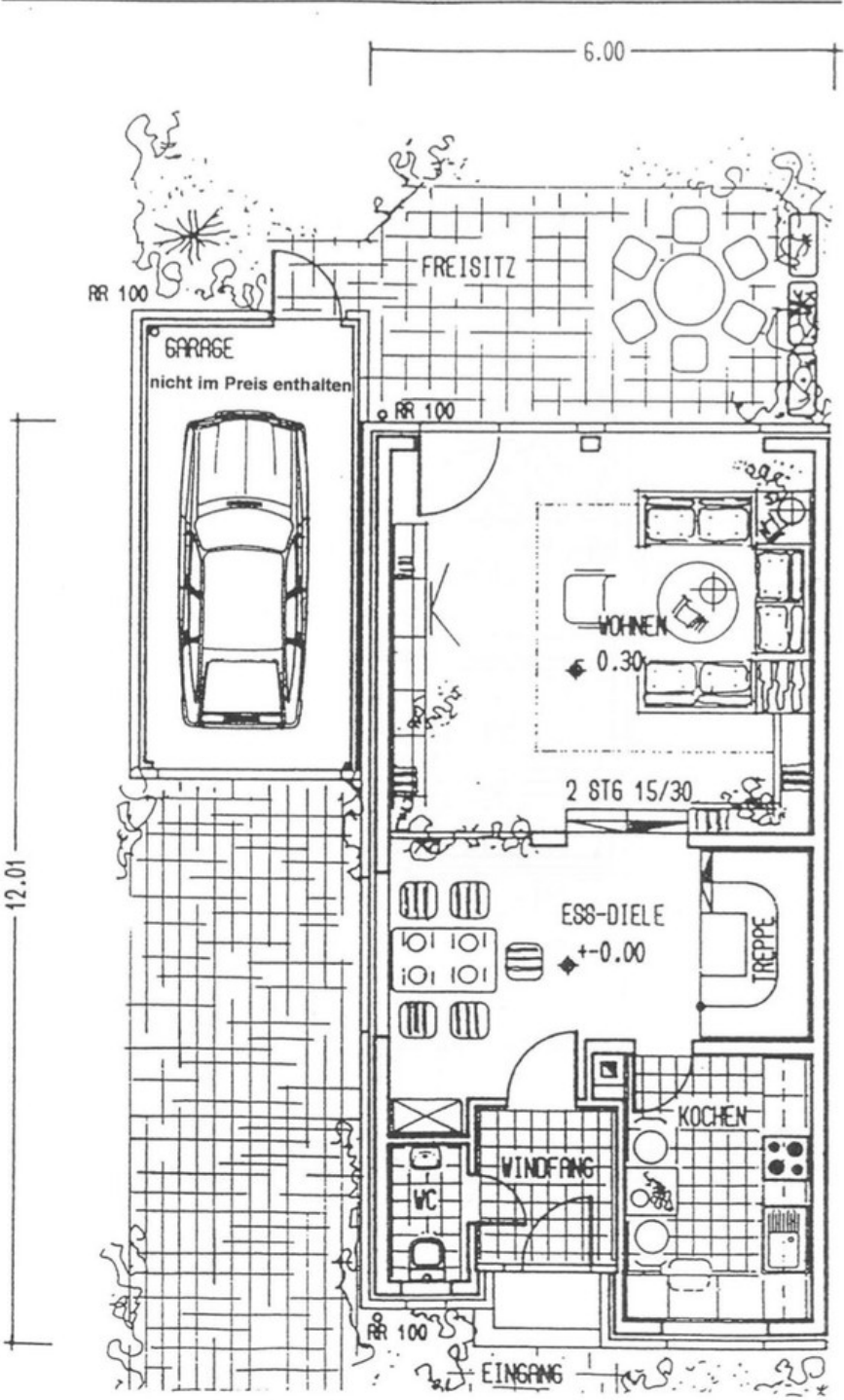
Duschbad



Geräteraum

Exposé - Grundrisse

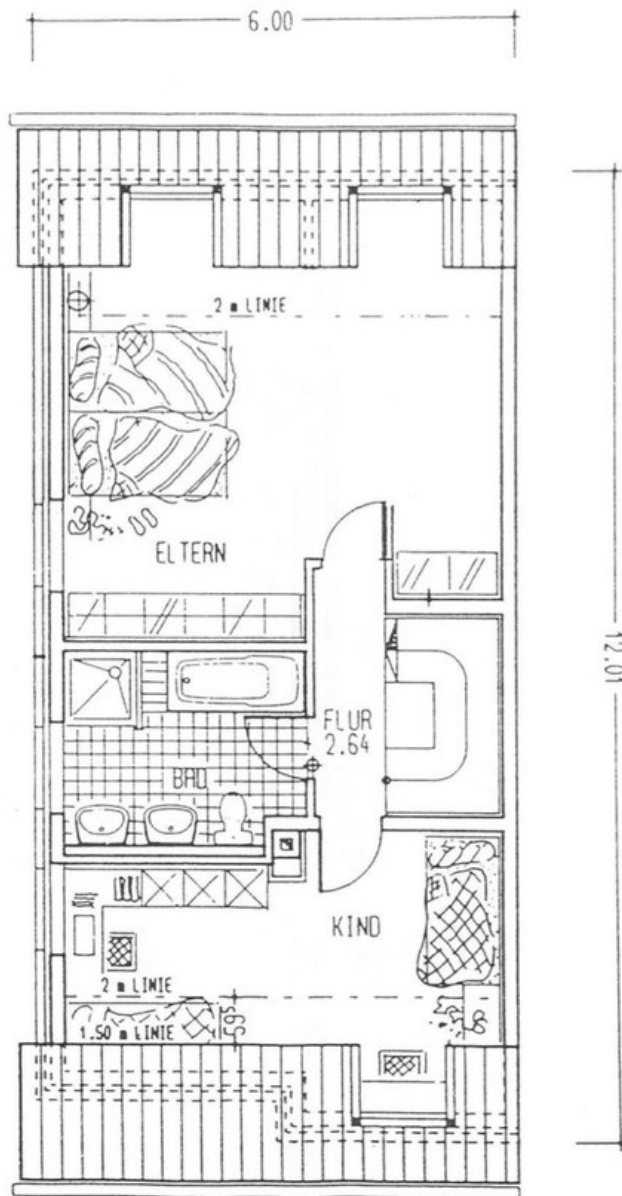
Doppelhaushälfte "Eibe" Erdgeschoß



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

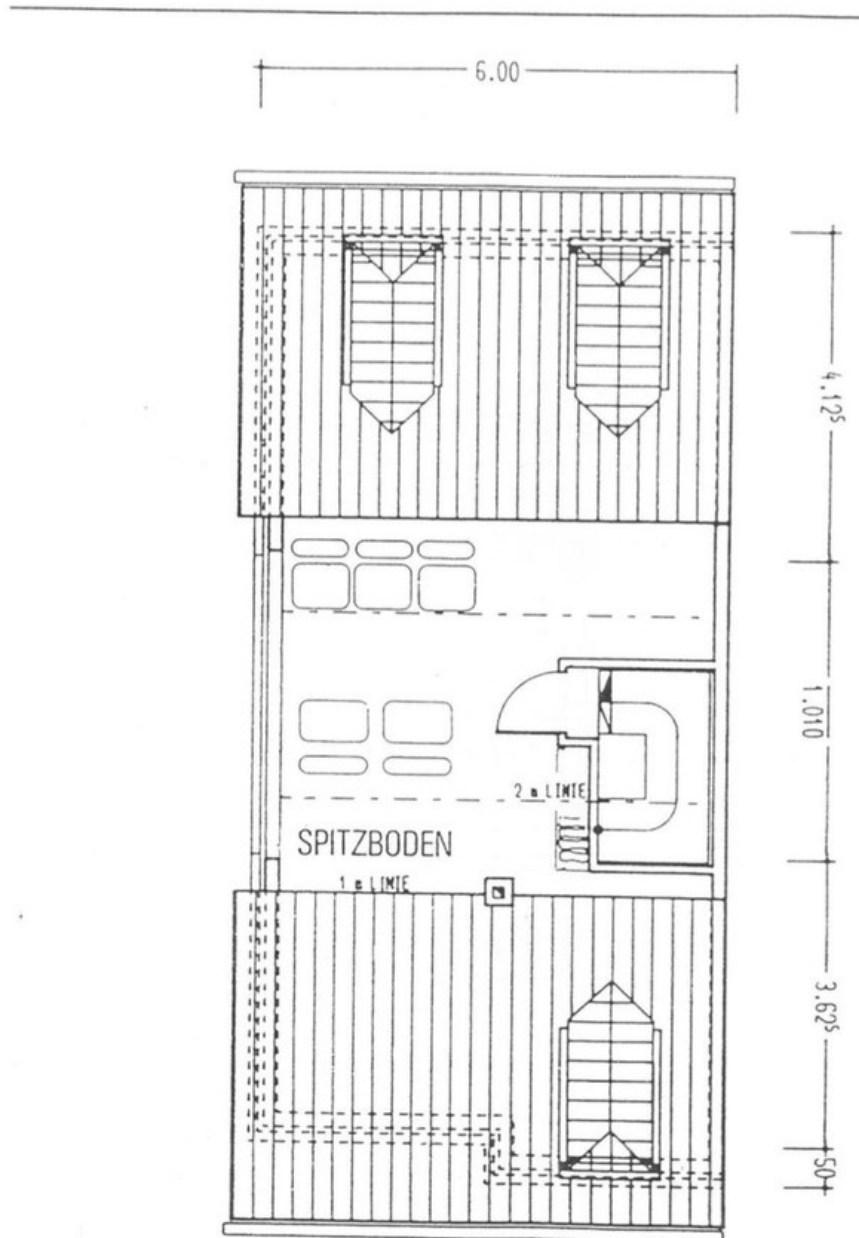
Doppelhaushälfte "Eibe" Dachgeschoß



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

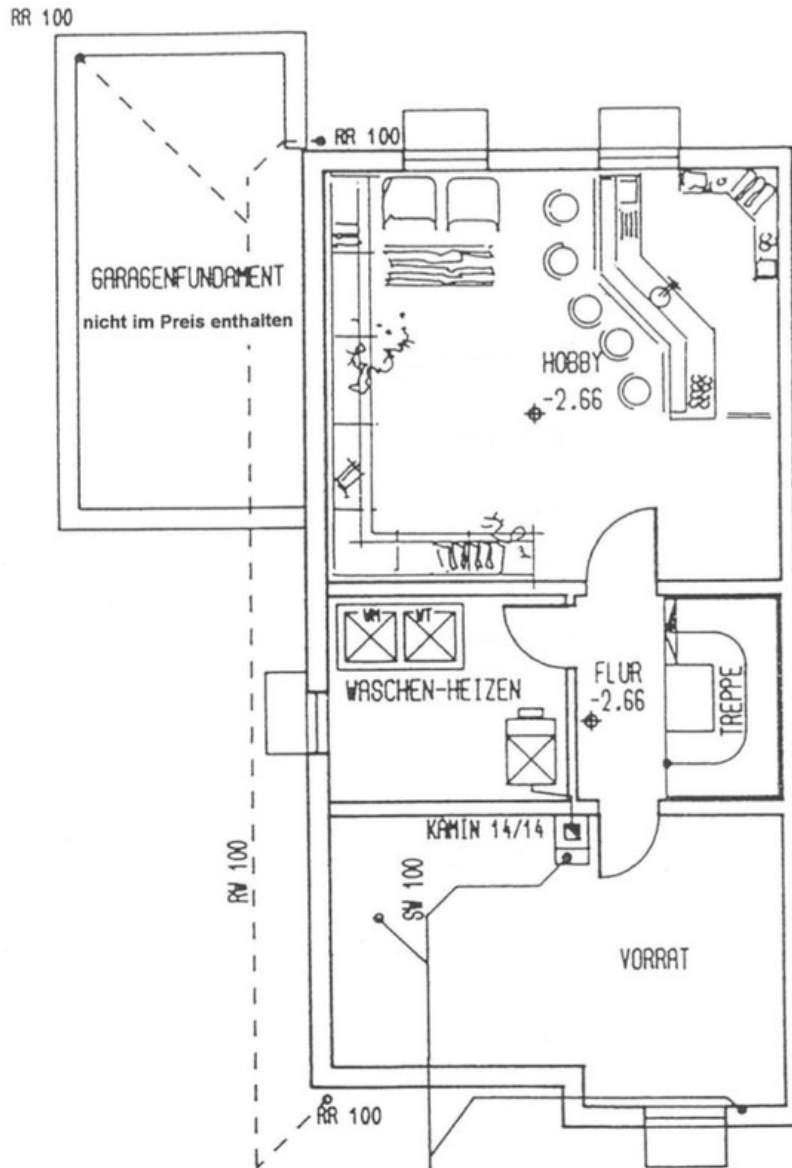
Doppelhaushälfte "Eibe" Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Grundrisse

Doppelhaushälfte "Eibe" Kellergeschoß



Kellergeschoß