

Exposé

Villa in Kleinmachnow

LUXUS-Stadt-Villa in Zehlendorfer Villenkolonie an der Berliner Stadtgrenze von privat



Objekt-Nr. OM-287137

Villa

Verkauf: **1.890.000 €**

Ansprechpartner:

A.W.

Telefon: 0176 63871499

14532 Kleinmachnow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	590,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	236,92 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der geschätzten Zehlendorfer Villenkolonie von Kleinmachnow, direkt an der Grenze zu Berlin, erhebt sich eine Stadtvilla, die durch ihre einzigartige Verbindung von Luxus, Design und Lage besticht. Die Villenkolonie ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Versprechen für ein außergewöhnliches Wohnambiente, in dem Stil, Komfort und Ruhe eine perfekte Harmonie eingehen.

Diese imposante Immobilie, erbaut im Jahr 2006 und einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 unterzogen, offenbart auf drei sorgfältig konzipierten Etagen ein Wohnkonzept, das sowohl anspruchsvolle Einzelpersonen als auch Familien in seinen Bann zieht.

Mit 5 bis 7 flexibel gestaltbaren Zimmern, darunter aktuell 3 Schlaf-/ Arbeitszimmer, 3 exquisit ausgestattete Badezimmer und zusätzlichen Räumen im Kellergeschoss, inklusive einem weiteren Badezimmer, setzt diese Villa Maßstäbe in puncto Wohnqualität und Ästhetik.

Der erste Schritt in die Villa entführt in eine Welt, in der hochwertige Materialien und durchdachtes Design dominieren. Der Bodenbelag aus edlem, geölten Eichenparkett in Fischgrätmuster und ausgewählten Natursteinen der renommierten italienischen Antolini Natursteinfabrik bildet das Fundament dieser exklusiven Wohnkultur. Der Flur, die Küche und das Gästebad im Erdgeschoss begeistern mit weißem Tassos-Marmor in 1A Qualität und schwarzem Nero Assoluto Granit. Italienische und englische Sanitäranlagen und Armaturen ergänzen das Interieur und schaffen eine Atmosphäre, die Luxus und Wärme ausstrahlt. Die überhöhen Decken im Erdgeschoss verleihen im Zusammenspiel mit der geschmackvollen englischen Holzterasse ein majestätisches Raumerlebnis.

Das Herzstück der Villa bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinen ca. 38,6m². Die moderne Küche - ein Raum, der zum Verweilen, Kochen und gemeinsamen Genießen einlädt, präsentiert sich als Meisterwerk funktionaler Eleganz. Die Vorderterrasse und der Vorgarten mit Nachmittagssonne und der Balkon im ersten Obergeschoss bieten idyllische Außenbereiche, die prädestiniert sind zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung. Die Morgensonne begrüßt Sie im Hintergarten der mit einem imposanten Baumbestand und einem praktischen Gartenhaus begeistert.

Die lichtdurchflutete Villa ist mit modernsten Annehmlichkeiten ausgestattet, zum Beispiel: Fußbodenheizung, komfortable Schlafräume darunter ein 2 Raumschlafzimmer mit einer angrenzenden Garderobe und einem Masterbad en Suite aus einem außergewöhnlichen Belvedere Naturstein. Das zweite Schlaf- oder Kinderzimmer verfügt über ein eigenes Bad aus Travertin-Naturstein. Im Untergeschoss dieser exquisiten Luxusvilla verbirgt sich ein wahrhaft einzigartiger Wohnraum: eine vollwertige Kellerwohnung, die bereits zu Wohnzwecken genutzt wurde und damit eine außergewöhnliche Vielseitigkeit bietet. Diese sorgfältig gestaltete Wohnung umfasst ein eigenes Bad und bietet somit Privatsphäre und Unabhängigkeit - ideal für Gäste, als Teenager-Refugium oder für Au-pair.

Der Grundriss der Hauses, besonders im Obergeschoss, kann jederzeit wieder angepasst werden und somit würde sich die Zimmeranzahl im Erd- und Obergeschoss wieder auf 7 Zimmer erhöhen. Das Kellergeschoss kann und wurde bereits als Wohnraum genutzt, da sehr hohe Decken, viele Fenster und ein Bad vorhanden sind. 55,14 qm des Kellergeschosses sind Teil der Quadratmeterangabe auch wenn das Kellergeschoss laut Wohnflächenverordnung nicht als Wohnraum gilt, jedoch nach DIN 277 sind sogar 73,75 qm hinzuzurechnen.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine in 2020 neu eingebaute Gastherme, die zuverlässig Wärme in jedem Winkel des Hauses sicherstellt.

Ausstattung

Highlights:

- + massive Bauweise
- + Kernsanierung in 2018/ 2019 samt Abwasserrohren
- + Exklusive Lage in Kleinmachnow: unmittelbare Nähe zur Berliner Stadtgrenze, Ruhe einer Villenkolonie kombiniert mit dem Zugang zur Hauptstadt
- + 2 Stellplätze: zusätzlicher Komfort durch private Parkmöglichkeiten

- + Hochwertige Einbauküche inkl. Miele- und Siemensgeräte
- + Großzügiger Wohn- & Essbereich: offenes Konzept mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- + Elektrische Außenjalousien im Untergeschoss
- + Fischgrätparkett: Eichenparkett, geölt im ganzen Haus
- + Luxuriöse Badezimmerausstattung: Sanitäranlagen von englischem und italienischen Marktführern
- + Hochwertige Bodenbeläge und exklusive Natursteinfliesen aus der weltberühmten Antolini Fabrik: Travertin im kleinen Bad, Belvedere im Masterbad, Tassos 1A Marmor und Nero Assoluto Granit im Flur, Küche und Gästebad
- + Hohe Decken im Erdgeschoss, Stuck, maßgeschneiderte hohe Fußbodenleisten
- + Flexible Raumgestaltung und vollwertige Kellerwohnung: ermöglicht individuelle Wohnlösungen und zusätzlichen Wohnraum
- + Nähe zu exzellenten Bildungseinrichtungen
- + Alarmanlage mit Wachschatzanbindung
- + pflegeleichter, neuangelegter Garten mit Bewässerungsanlage, Mähroboter und Gartenhaus
- + Elektrisches Tor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Keine Makleranfragen bitte. Lieben Dank.

Lage

Diese prachtvolle Villa in Kleinmachnow zeichnet sich nicht nur durch ihre exklusive Ausstattung und das luxuriöse Wohnambiente aus, sondern auch durch ihre erstklassige Lage, die den perfekten Ausgleich zwischen städtischem Flair und naturnaher Ruhe bietet. Fußläufig erreichbar befinden sich diverse Kitas, Schulen, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Das Alltagsleben wird durch die Nähe zu dem lokalen Epizentrum mit seiner umfassenden Infrastruktur, einschließlich Post, Bio-Bäcker, Bio-Metzger, Gemüsehändler und Änderungsschneiderei, enorm erleichtert.

Für ausgiebige Spaziergänge und Wassersport eignet sich besonders der nah gelegene Wannsee, Schlachtensee und Grunewaldsee.

Für kulinarische Genüsse und gemütliche Nachmittage ist ebenfalls gesorgt: Wochenmärkte, Restaurants und eine Eisdiele laden zum Verweilen ein und befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, jedoch von der ruhigen Seitenstraße entfernt, die somit den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag bietet.

Bildung wird in Kleinmachnow großgeschrieben, mit einer Vielfalt an Schulsystemen, die keine Wünsche offenlassen, von staatlichen Grundschulen über die Waldorfschule, Hoffbauer Stiftung, einem Gymnasium bis hin zu international anerkannten Einrichtungen wie die Berlin Brandenburg International School (BBIS) bietet die Umgebung exzellente Bildungsmöglichkeiten für jede Altersstufe. Das Angebot runden die Musik- und die Volkshochschule ab.

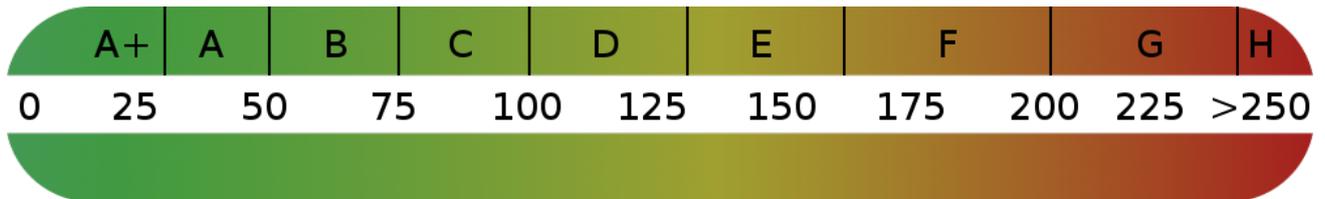
Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind ebenso vielfältig: ein Freibad für die warme Sommertage, Tennisanlage, eine gut ausgestattete Bibliothek, ein Kino, und Tanzschulen laden zu sportlichen und geistigen Aktivitäten ein. Mit dieser Mischung aus urbanem Komfort und Ruhe, bietet die Villa in Kleinmachnow das Beste aus beiden Welten und ist der ideale Ort für diejenigen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche/ Essecke

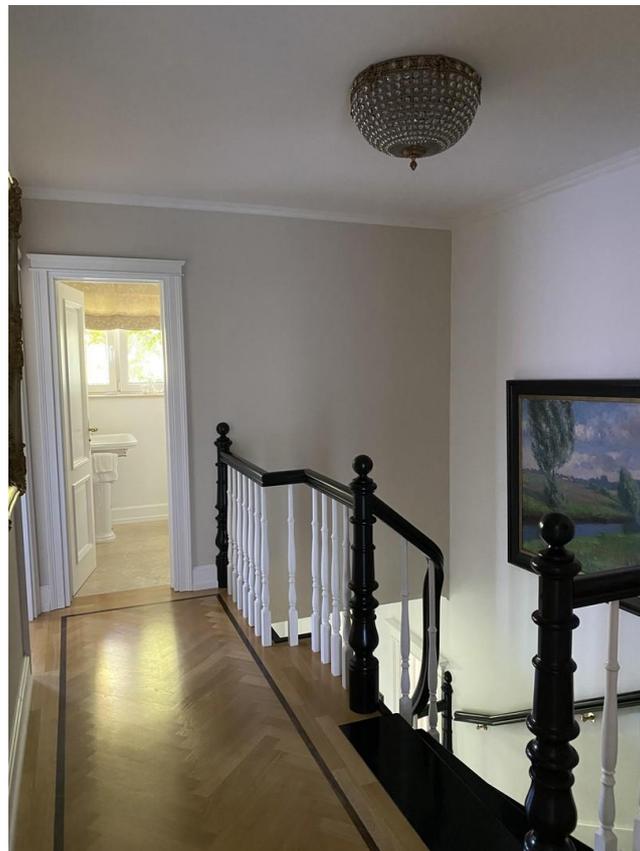


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Galerie 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/ Ankleide



Badezimmer en Suite

Exposé - Galerie



Badezimmer en Suite



Badezimmer en Suite



Exposé - Galerie



Badezimmer en Suite



Garderobe 1.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad klein

Exposé - Galerie



Bad klein



Vordergarten

Exposé - Galerie



Blick aus dem Hintergarten



Hintergarten

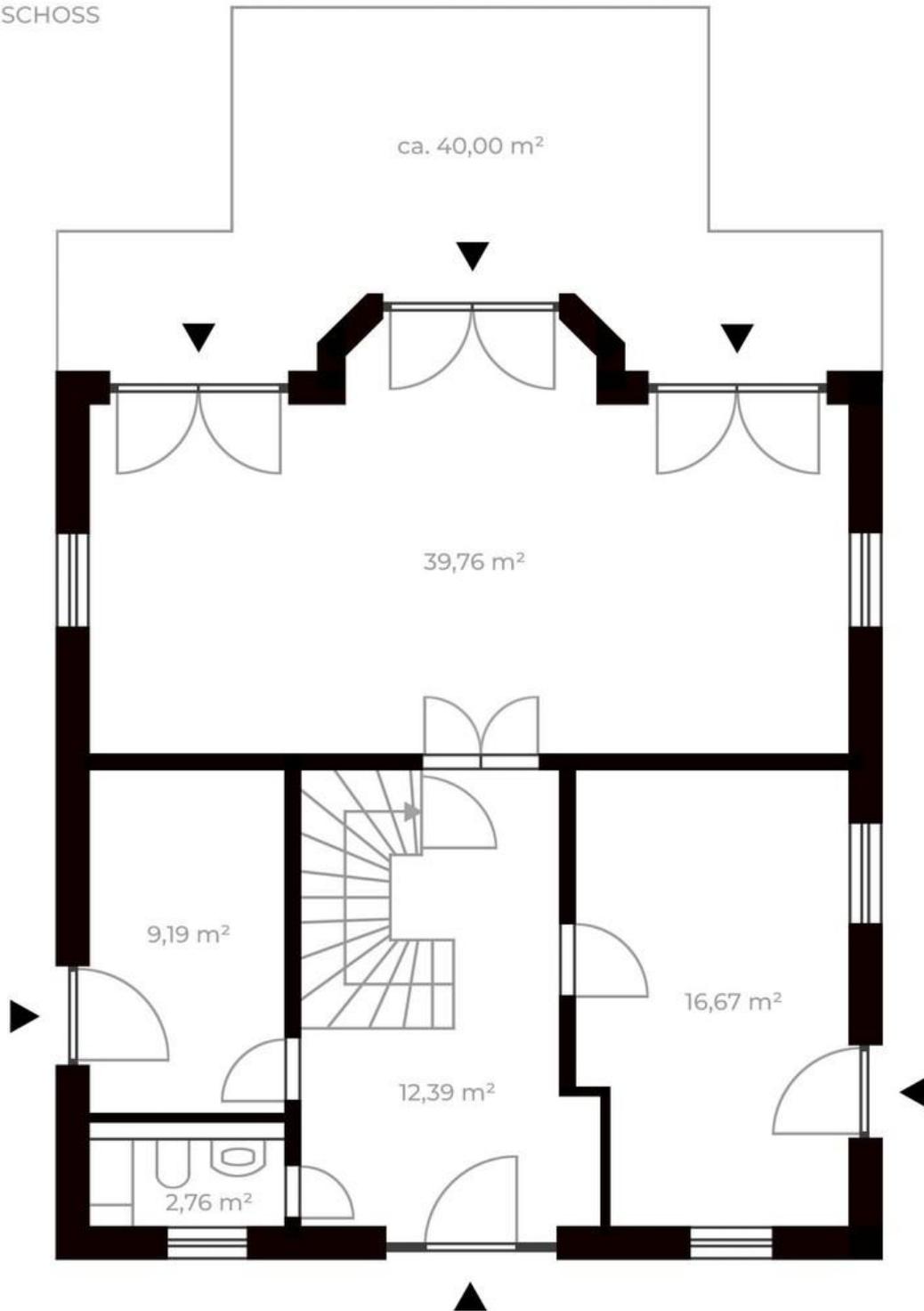
Exposé - Galerie



Südterrasse Vorgarten

Exposé - Grundrisse

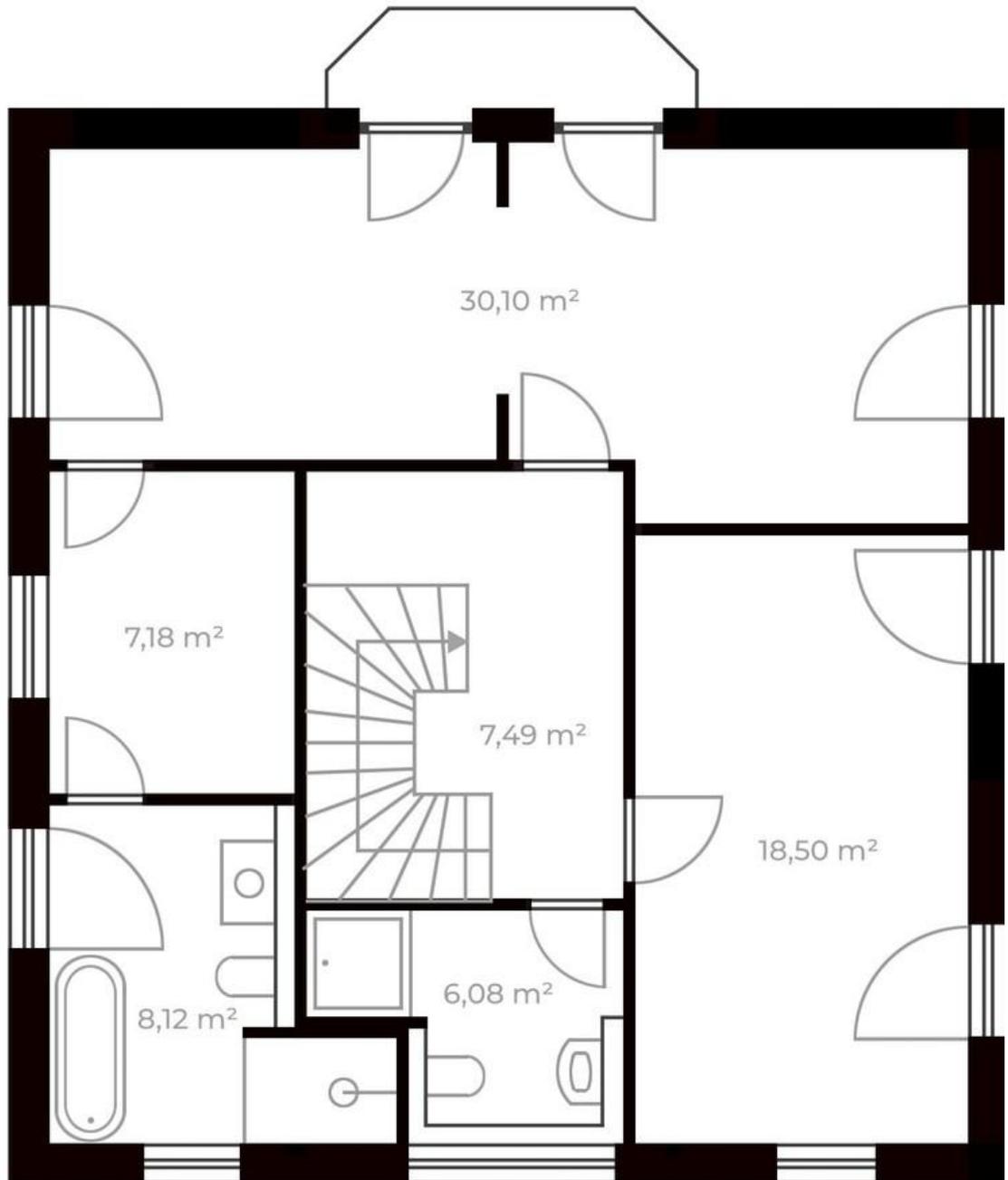
ERDGESCHOSS



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

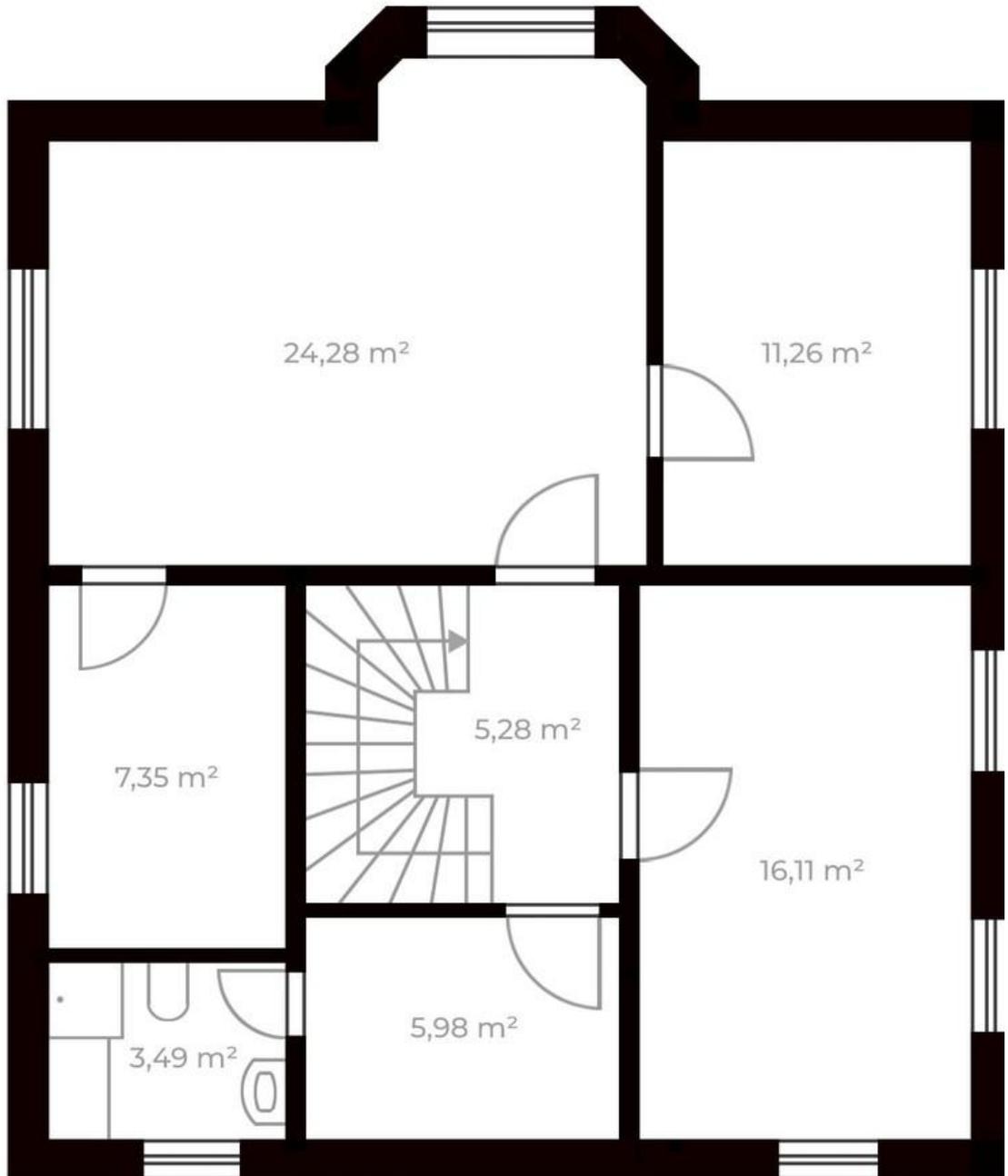
OBERGESCHOSS



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

KELLERGESCHOSS



Wohnkeller