



Großzügiges Einfamilienhaus direkt am Bannwald

242 m² Wohnfläche · 995 m² Grundstück · provisionsfrei

14532 Kleinmachnow
Kaufpreis 1.595.000 €



0177/626 72 70



frank.moebus@gmx.net



**FAMILIE
FRANK MÖBUS**

EINFAMILIENHAUS AM BANNWALD

Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus	Lage	14532 Kleinmachnow
Kaufpreis	1.595.000 €	Wohnfläche	ca. 242 m²
Grundstück	ca. 995 m²	Zimmer	7
Baujahr	1999/2000	Etagen	2 zzgl. Teilkeller
Nutzfläche	ca. 80 m²	Zustand	gepflegt
Heizung	Ölzentralheizung	Effizienzklasse	C
Energie	PV, Speicher, Solarthermie	Endenergie	81,8 kWh/(m²·a)
Stellplätze	Garage und weitere Stellplätze	Bezug	nach Vereinbarung
Weitere Technik	Glasfaser, Einbruchsschutz	Provision	keine Käuferprovision

Verkauf direkt vom Eigentümer

Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, weitläufigem Grundstück und unmittelbarer Bannwaldlage macht dieses Haus zu einem besonderen Angebot in Kleinmachnow.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Eine seltene Kombination in Kleinmachnow: rund 242 m² Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück von ca. 995 m² und eine unmittelbare Lage am Bannwald.

Das freistehende, massiv errichtete Einfamilienhaus wurde 1999/2000 fertiggestellt. Mit sieben Zimmern, großzügigen Wohnbereichen und einer flexiblen Raumaufteilung bietet es viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine Mehrgenerationenlösung.

WOHNEN IM ERDGESCHOSS

Der großzügige Wohnbereich mit BIOFIRE-Kamin öffnet sich zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Eine Einbauküche, das großzügige Hauptbad mit Whirlpoolwanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

VIELFÄLTIGES OBERGESCHOSS

Ein besonderes Merkmal ist das weitläufige, loftartige Obergeschoss mit zusätzlichem Zimmer und Duschbad. Es eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - etwa für Homeoffice, Gäste, erwachsene Kinder, Atelier, Hobby oder Mehrgenerationenwohnen.

Durch Ergänzung einer Küche kann hier bei Bedarf ein weitgehend eigenständiger Wohnbereich entstehen. Darüber steht ein begehrter Spitzboden als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

KELLER UND NEBENRÄUME

Der Teilkeller umfasst Heizungs-, Tank- und Waschkraum sowie einen Fitness-/Hobbyraum. Hier befindet sich auch die Technik der 2024 installierten Photovoltaikanlage mit erweiterbarem Stromspeicher.

Direkte Bannwaldlage · flexible Nutzung · provisionsfrei

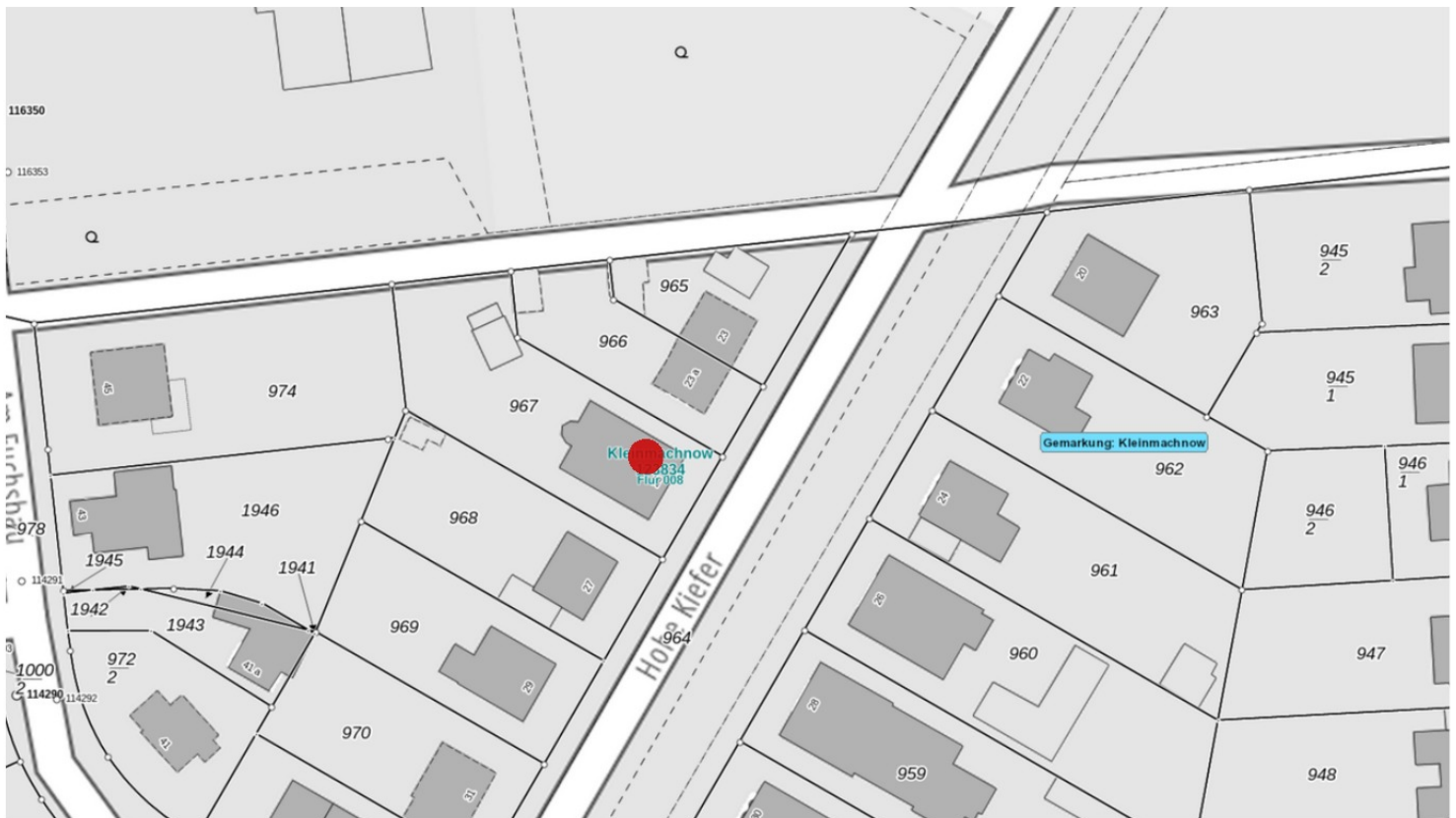
Großzügiges Wohnen mit Raum für Familie, Arbeit, Gäste und mehrere Generationen

GRUNDSTÜCK UND DIREKTE BANNWALDLAGE

Das ca. 995 m² große Grundstück grenzt im rückwärtigen Bereich unmittelbar an den Bannwald. Der Garten bietet dadurch Ruhe, Privatsphäre und einen freien Blick ins Grüne - eine außergewöhnliche Grundstückssituation in Kleinmachnow.

Neben der regulären Zufahrt von der Straße besteht eine zweite rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit über den Waldweg. Eine Garage und weitere Stellplätze bieten Platz für mehrere Fahrzeuge.

Ein eigener Brunnen versorgt die automatische Rainbird-Bewässerungsanlage. Großzügige Garten- und Terrassenflächen schaffen viel Raum für Erholung, Familie und Freizeit.



995 m² Grundstück · Bannwald direkt am Garten · zwei Zufahrten

Brunnen · automatische Bewässerung · Garage · weitere Stellplätze

IMPRESSIONEN





DIE HIGHLIGHTS



- ca. 242 m² Wohnfläche
- ca. 995 m² Grundstück
- 7 Zimmer
- direkte Bannwaldlage
- zweite Grundstückszufahrt
- großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- flexibles Obergeschoss
- PV-Anlage 2024 mit Speicher
- Solarthermie
- Brunnen und Rainbird-Bewässerung
- Garage und weitere Stellplätze
- provisionsfrei für den Käufer

Ein Haus mit Raum für unterschiedliche Lebensmodelle



KLEINMACHNOW - ZWISCHEN BERLIN UND POTSDAM

Kleinmachnow zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im südwestlichen Berliner Umland. Die Gemeinde verbindet eine grüne, ruhige Wohnlage mit der Nähe zu Berlin-Zehlendorf und Potsdam.

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet unmittelbar am Bannwald. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün.

- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Nähe
- Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen im Ort und in der Umgebung
- gute Busverbindungen nach Berlin, Potsdam und zu den umliegenden Bahnhöfen
- S- und Fernbahnanschlüsse unter anderem in Teltow, Wannsee und am Mexikoplatz
- Anschluss an die A115 in rund 3 km Entfernung
- Rathausmarkt, Wochenmarkt, Sportvereine, Freibad und zahlreiche Freizeitangebote

Die besondere Kombination aus großzügigem Grundstück, naturnaher Lage und gleichzeitig guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS



Zimmer 1	16,80 qm
Bad	12,30 qm
Flur	20,93 qm
Wohnzimmer	37,61 qm
Küche	15,79 qm

Zimmer 2	12,72 qm
Zimmer 4	11,12 qm
Zimmer 5	10,90 qm
Terrasse	17,02 qm
WC	6,39 qm

OBERGESCHOSS



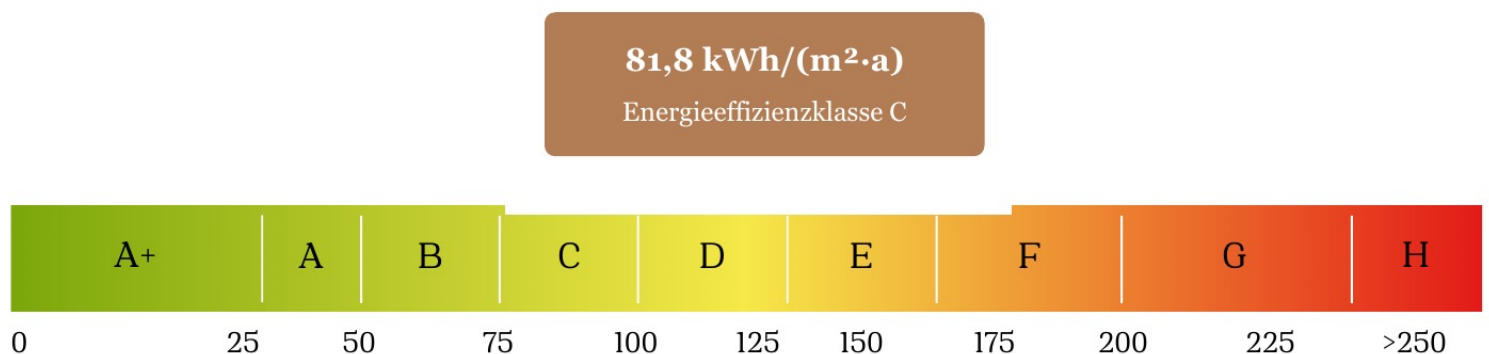
Zimmer 6	62,37 qm
Zimmer 7	6,51 qm
Bad	6,05

ENERGIE UND HAUSTECHNIK

Das Haus erreicht mit einem Endenergieverbrauch von 81,8 kWh/(m²·a) die Energieeffizienzklasse C. Ergänzt wird die Haustechnik durch moderne Systeme zur Energieerzeugung.

- Photovoltaikanlage mit ca. 8 kWp, installiert 2024
- erweiterbarer Stromspeicher
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Ölzentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss

Energieausweis: Verbrauchsausweis · erstellt 08.08.2022 · gültig bis 08.08.2032 · Energieträger Öl





Familie Frank Möbus

Hohe Kiefer 25
14532 Kleinmachnow

Telefon 0177/626 72 70

E-Mail frank.moebus@gmx.net

Verkauf direkt vom Eigentümer

Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Nachricht mit Angaben zu Ihrer Person und Ihrem geplanten Erwerbszeitpunkt.

Makleranfragen ausschließlich bei konkret vorgemerktem Kaufinteressenten.

Ein allgemeiner Makler- oder Vertriebsauftrag wird nicht erteilt.