

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81*14532 Kleinmachnow*

2019

Exposé-Nr.: 017

Ihr Ansprechpartner:
Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:
0157 / 86 84 92 12
033203/ 73 27 12

EXPOSÉ

schönes repräsentatives Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, 3 Bädern und Keller

***ca. 305 qm Wohn-/Nutzfläche (ca. 205 qm Wohnfläche) mit 880 qm Grundstück*
in 14532 Kleinmachnow**

Kaufpreis: 1.250.000 € zzgl. 7,14 % Provision



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse. Folgend erhalten Sie alle vorliegenden Informationen zu der angefragten Immobilie. Für weitere Fragen und eine Terminvereinbarung für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihr persönlicher Immobilienmakler

Hausdaten in 14532 Kleinmachnow:

Das Haus wurde 1935/36 in massiver Bauweise erbaut, 2004 wurde es grundlegend saniert und in den Folgejahren fortlaufend neuwertig modernisiert, wobei der charm des alten Hauses stets erhalten wurde. Der Grundriss ist modern, großzügig und ausgesprochen familienfreundlich mit einem großen Wohn-/Essbereich und offener Küche gestaltet. Am Boden wurde hochwertiges Vollholz Eichenstabparkett verlegt. Im Jahr 2017 wurden zwei Bäder mit Duravit Me von Philipe Starck renoviert. Die Immobilie verfügt über 6 Zimmer, 3 Bäder und eine Einbauküche mit Miele-Geräten. Der Keller ist beheizt, Licht durchflutet und auch als Arbeitszimmer/Büro nutzbar und verfügt über einen separaten Zugang.

Der großzügige Garten mit sehr schöner 40 qm Terrasse bietet viel Platz zum Verweilen, Genießen und Spielen, Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen mit Bewässerungsanlage von RainBird zur Verfügung. Abgerundet wird der Garten durch ein Gartengerätehäuschen, einen extra Fahrradabstellplatz, einem Carport und weiteren Außenstellplätzen vor dem Haus.

- Haus mit 6 Zimmern, Küche/Einbauküche Miele-Geräte, drei Bädern sowie Garten und Terrasse
 - Baujahr 1935/36, Massivbauweise, Sanierung 2004, Modernisierung fortlaufend letztmalig 2017
 - Grundstück ca. 880 qm
 - Wohnfläche ca. 205 qm
 - Wohn-/Nutzfläche ca. 305 qm
- Aufteilung**
- ca. 133,89 qm Wohnfläche EG, ca. 40,65 qm Wohnfläche DG, ca. 30,28 qm im Untergeschoss/KG
 - ca. 100,36 qm Nutzfläche im Untergeschoss/KG und Nebengelassen/Carport sowie Terrasse
 - Gaszentralheizung, Immobilie wärmeisoliert, Energieverbrauchsausweis 149,7 kWh/(m²*a)
 - Ausstattung gehoben: Fliesen, Parkett Eichenstabparkett/Fischgräte, Jalousien elektrisch, Einbauküchen mit Miele-Geräten
 - Carport, Vorbereitung für E-Auto-Ladestation, zzgl. Außenstellplätze
 - Garten/Gartengeräteschuppen, zzgl. Fahrradabstellplätze, Gartenbrunnen mit Bewässerungssystem, zzgl. Rasenmäroboter
 - bezugsfrei nach Vereinbarung gem. Notarvertrag

Lage:

Kleinmachnow ist eine der beliebtesten Wohngegenden im Umland, unmittelbar vor den Toren Berlin-Zehlendorfs. Der Vorort Kleinmachnow ist überwiegend mit Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Kleinmachnow verfügt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Bannwald ist ein bewaldeter Grünzug, der Kleinmachnow in Ost-West-Richtung durchzieht. Er ist ca. drei Kilometer lang, 50 bis 100 Meter breit und bietet in unterschiedlichen Waldpartien eine abwechslungsreiche Tier- und Pflanzenwelt. Das Gemeindegebiet Kleinmachnow wird im Süden in weiten Teilen vom Teltowkanal begrenzt, nur entlang des Machnower Sees und östlich des Sees im Bereich des historischen Ortskerns ragt das Gemeindegebiet über den Teltowkanal nach Süden hinaus. Nach Norden, Westen und Osten liegt in einer Art Einbuchtung des Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf die unmittelbare Stadtgrenze zu Berlin.

Die Infrastruktur ist sowohl Richtung Potsdam, Teltow, Lichterfelde-Süd als auch mit Berlin-Zehlendorf und ihren Kerngebieten Zehlendorf-Mitte, Mexikoplatz sowie Wannsee vorhanden und gut erreichbar. Zudem hat Kleinmachnow über den Autobahnanschluss Kleinmachnow/Dreilinden/A 115 eine direkte Anbindung an Berlin, zum Ku'Damm/der City West oder zur Altstadt nach Potsdam sind es jeweils nur ca. 10 Minuten. Kleinmachnow bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, das Ortszentrum, der Rathausmarkt, befindet sich zentral in der Förster-Funke-Alle, weitere Angebote befinden sich am ODF-Platz, Puschkin-Platz sowie am Adam-Kuckhoff-Platz mit einem gemütlichen Frischemarkt. Soziale Einrichtungen über Ärzte/Ärztelhäuser, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sehr gut zu erreichen. Kleinmachnow verfügt aktuell über ca. 20.000 Einwohner und gilt als ausgesprochen kinderfreundlicher und wohlhabender Ort.

Maklerprovision:

Im Falle eines notariellen Kaufabschlusses wird seitens des Käufers eine Provision in Höhe von 7,14 % inkl. Mehrwertsteuer fällig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB, alle Angaben sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

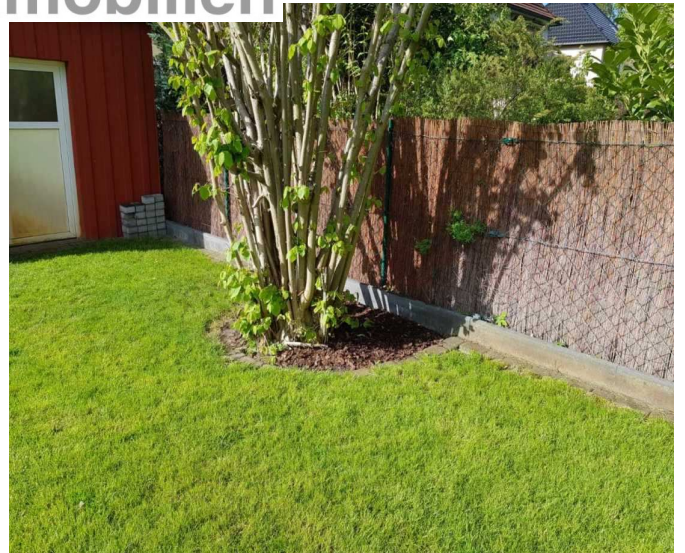
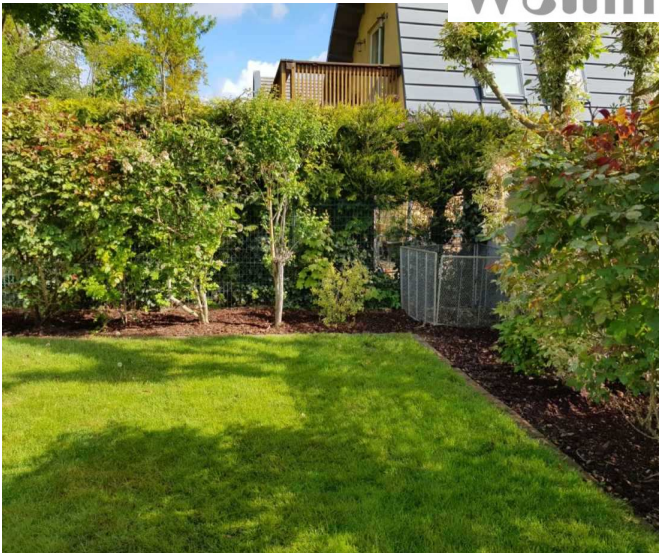
Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der aufgeführten Angaben übernehmen.

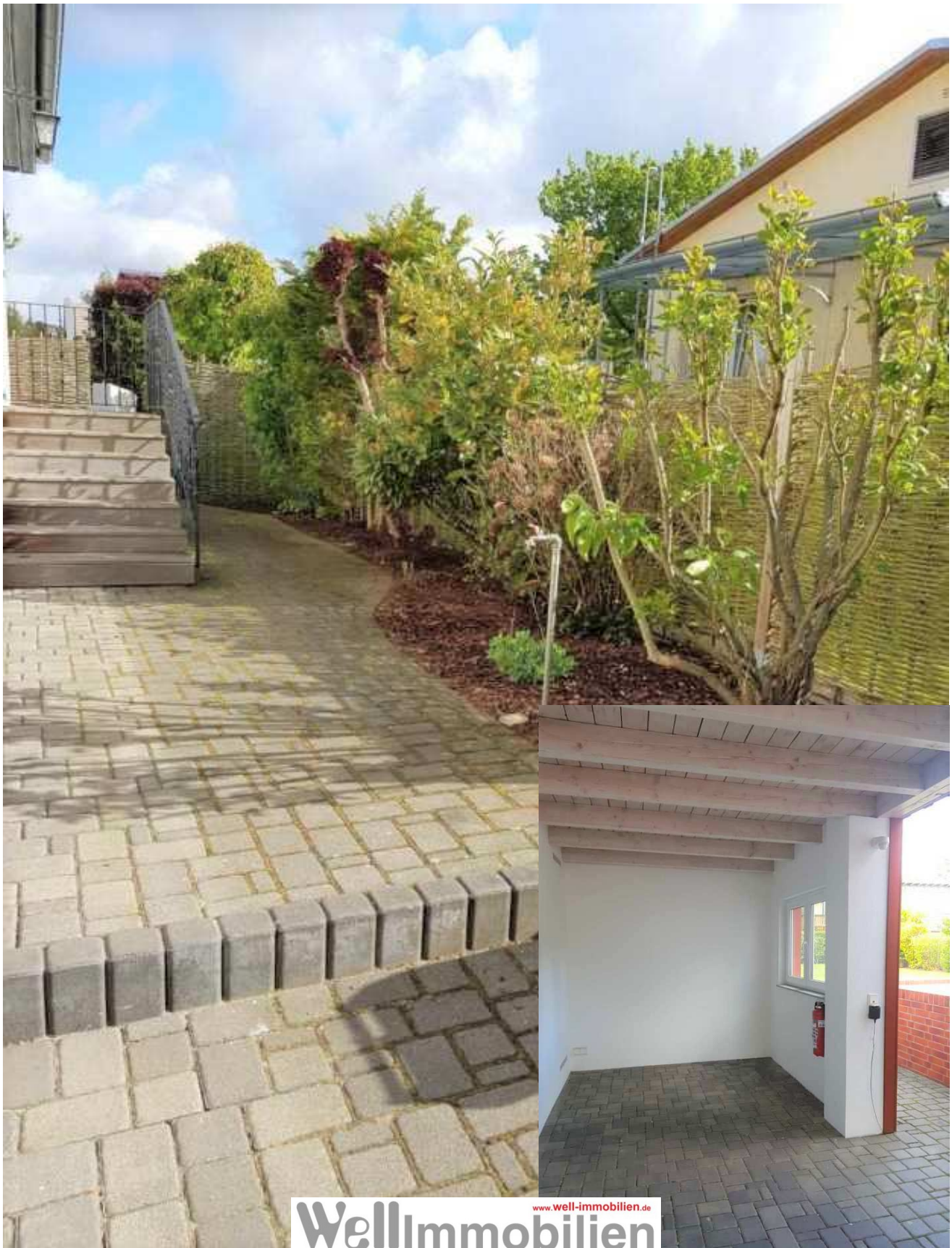
Notarwahl:

Sofern Sie über keinen Notar verfügen, kann ich Ihnen im Bedarfsfalle gerne einen Notar aus dem Raum Berlin empfehlen, mit dem Sie sich bzgl. evtl. rechtlicher Fragen auseinandersetzen können bzw. der Sie/uns auch im Zusammenhang des Kaufabschlusses betreut.

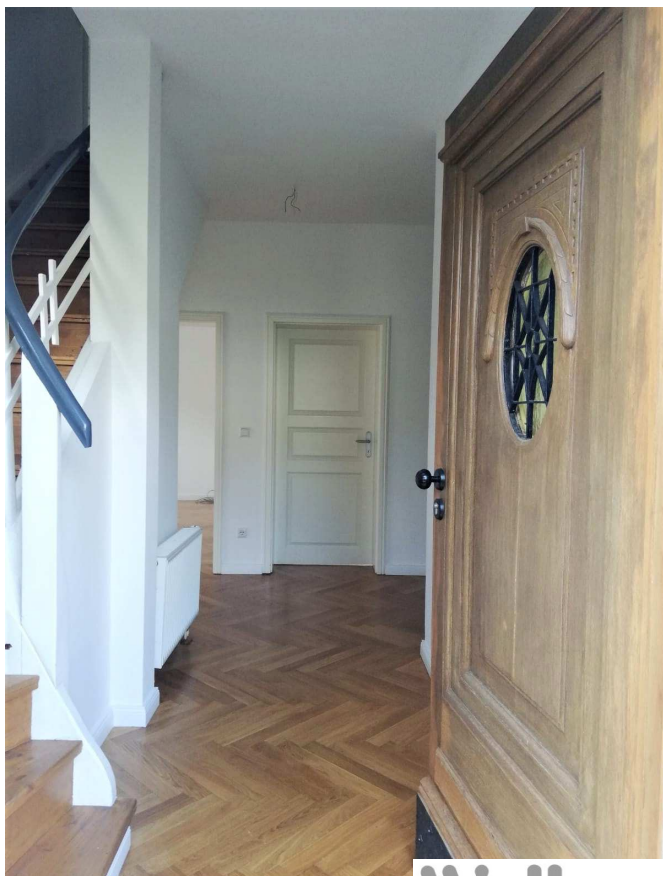


www.well-immobilien.de
WellImmobilien

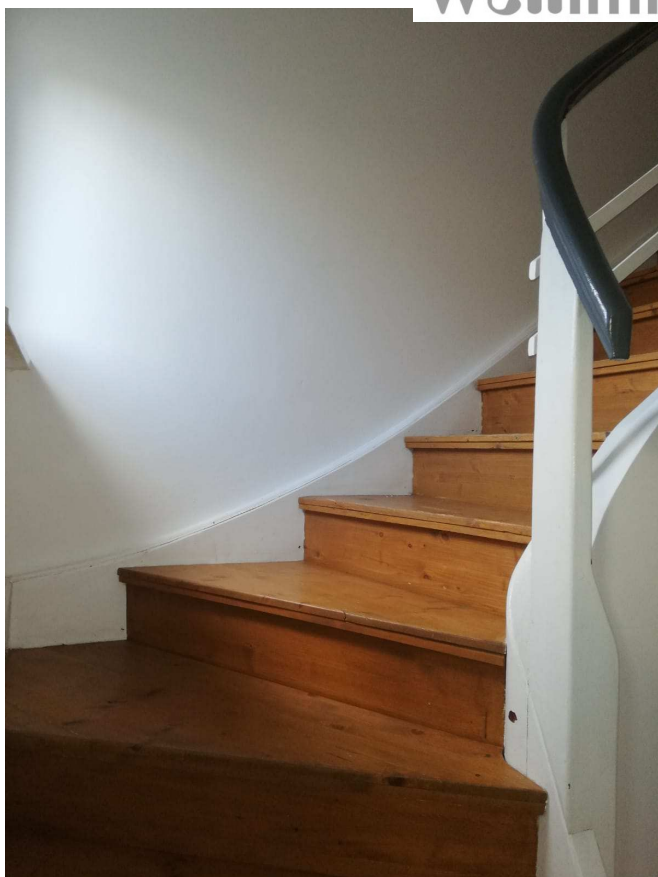


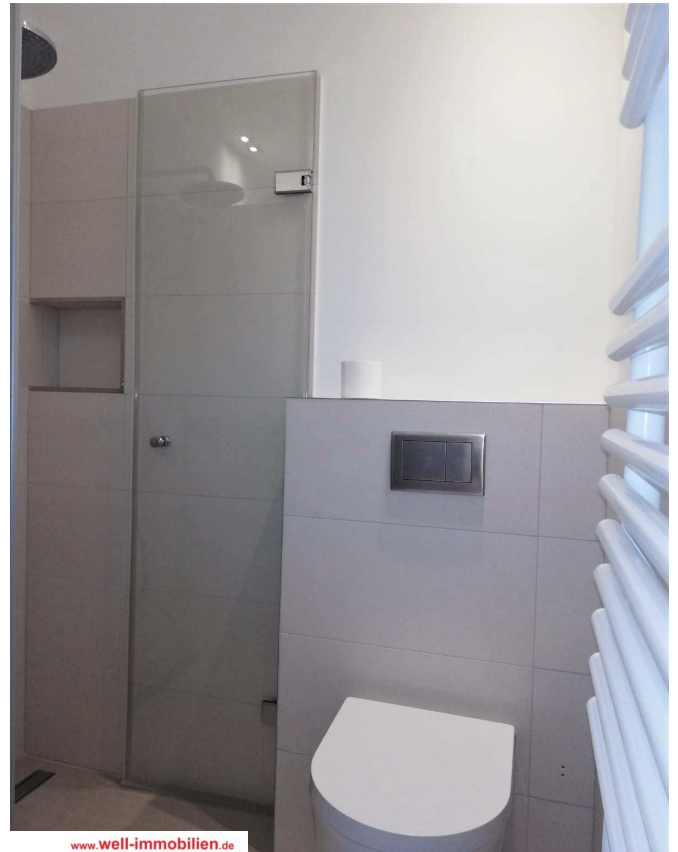


www.well-immobilien.de
WellImmobilien



www.well-immobilien.de
WellImmobilien





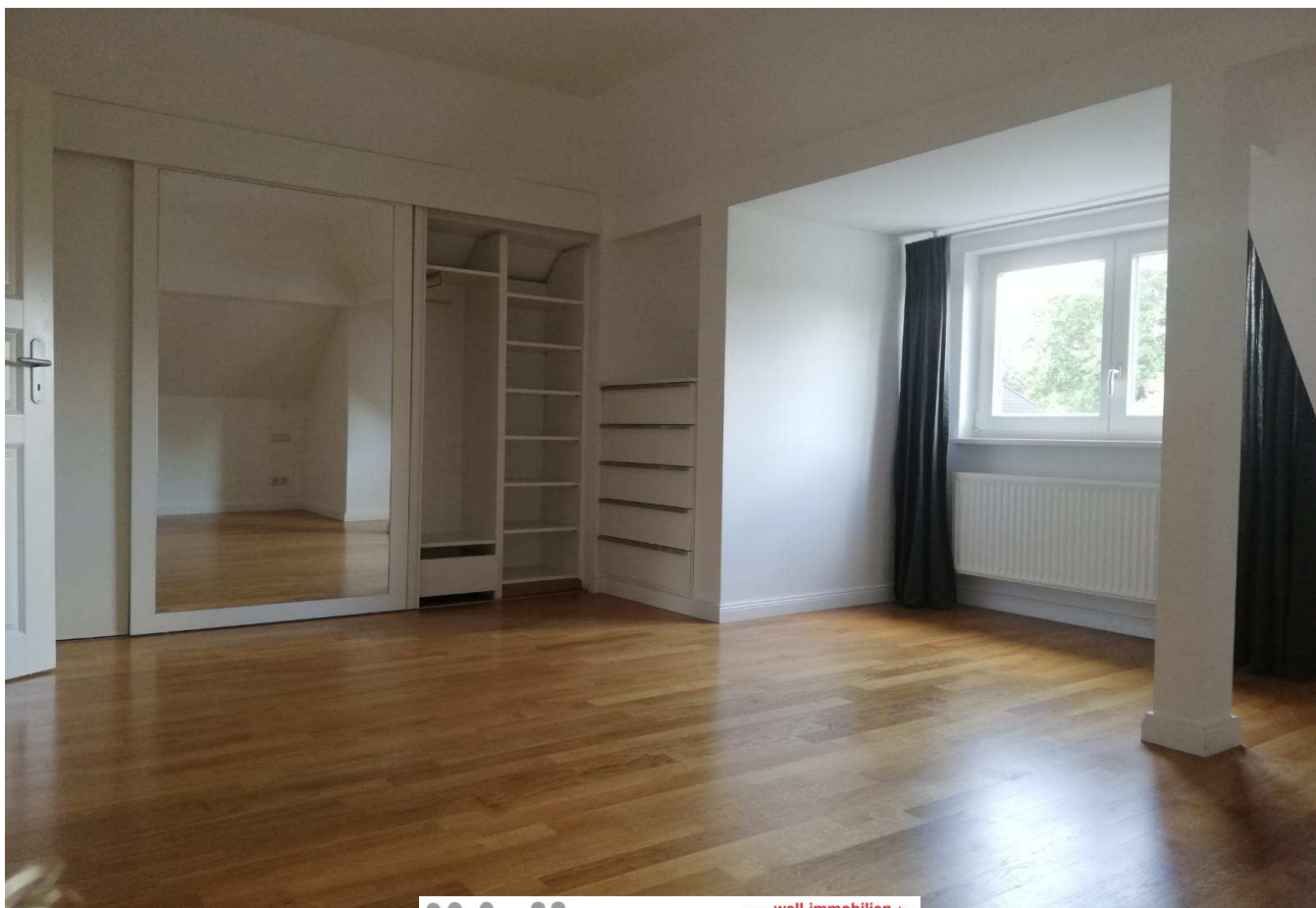
WellImmobilien
www.well-immobilien.de





WellImmobilien www.well-immobilien.de





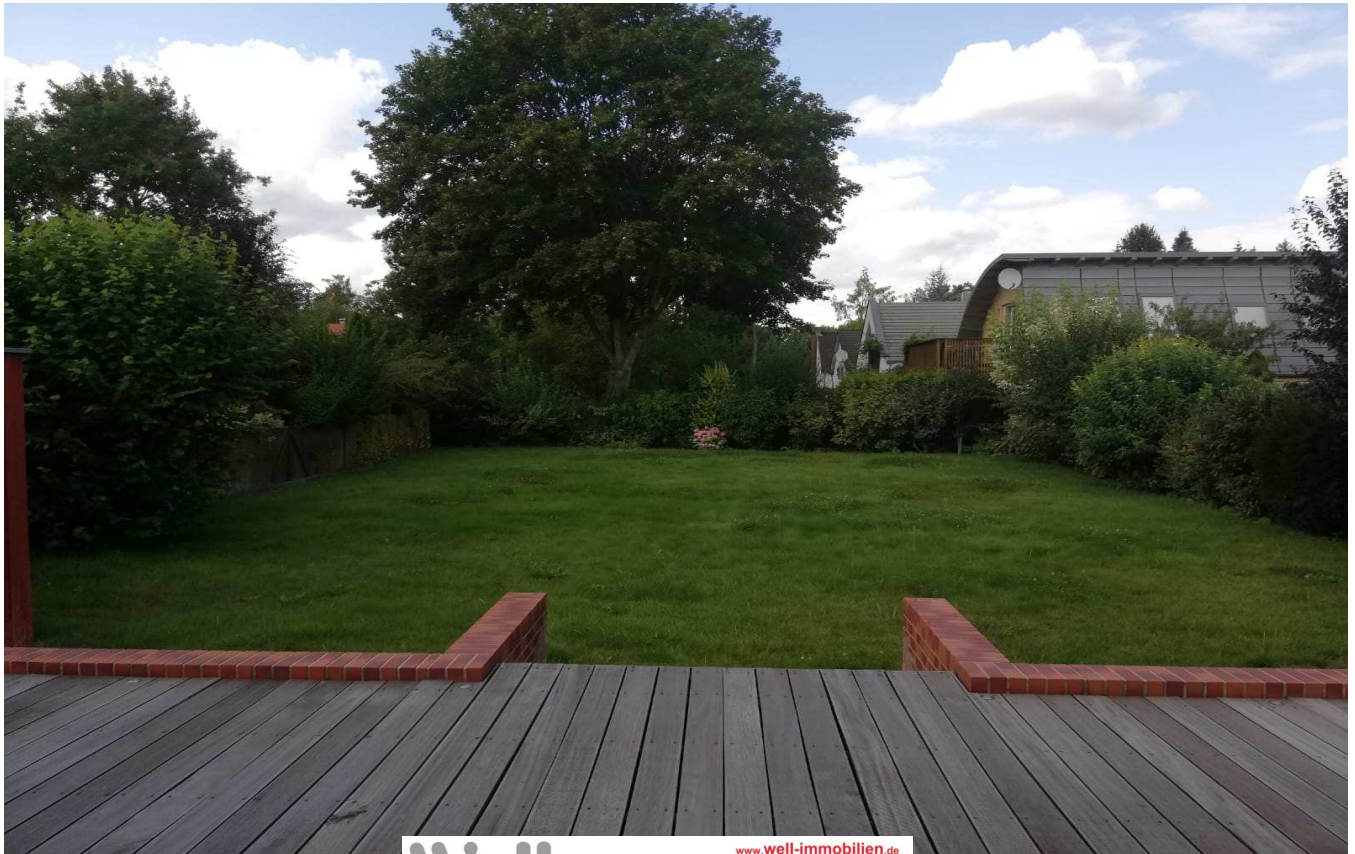
WellImmobilien www.well-immobilien.de





WellImmobilien www.well-immobilien.de



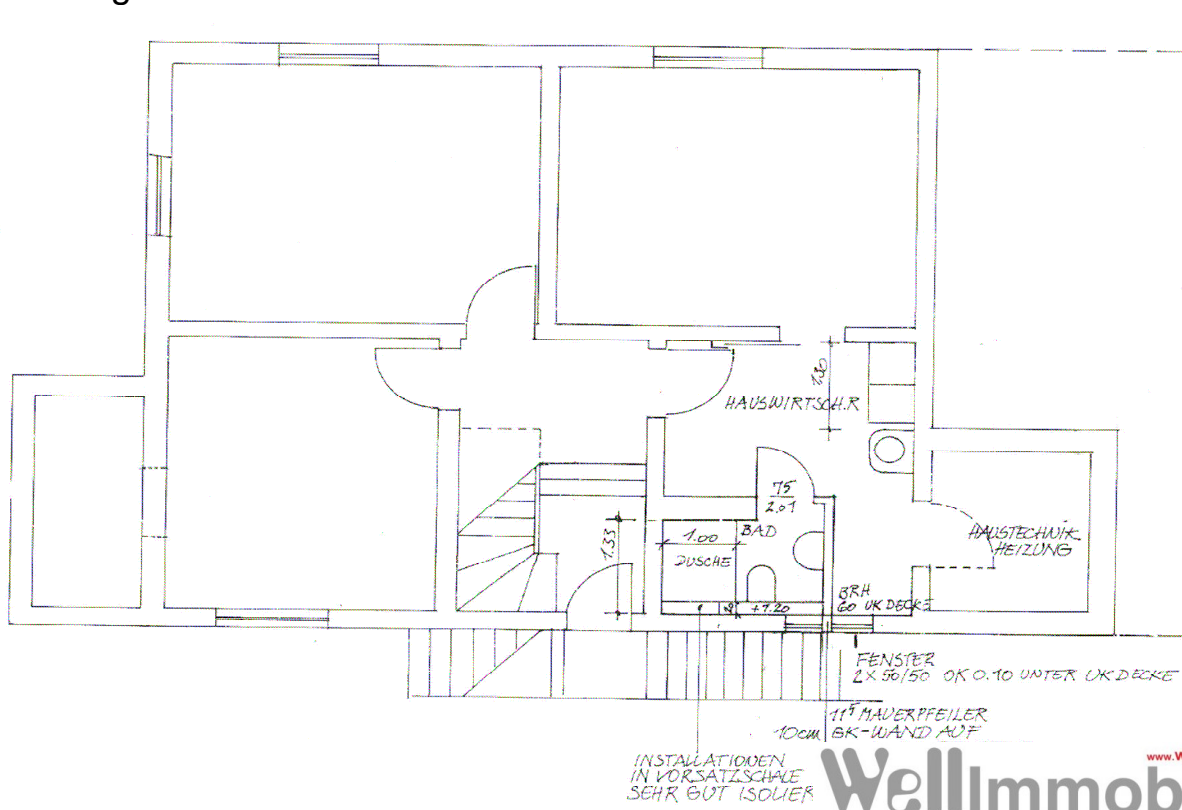


www.well-immobilien.de
WellImmobilien



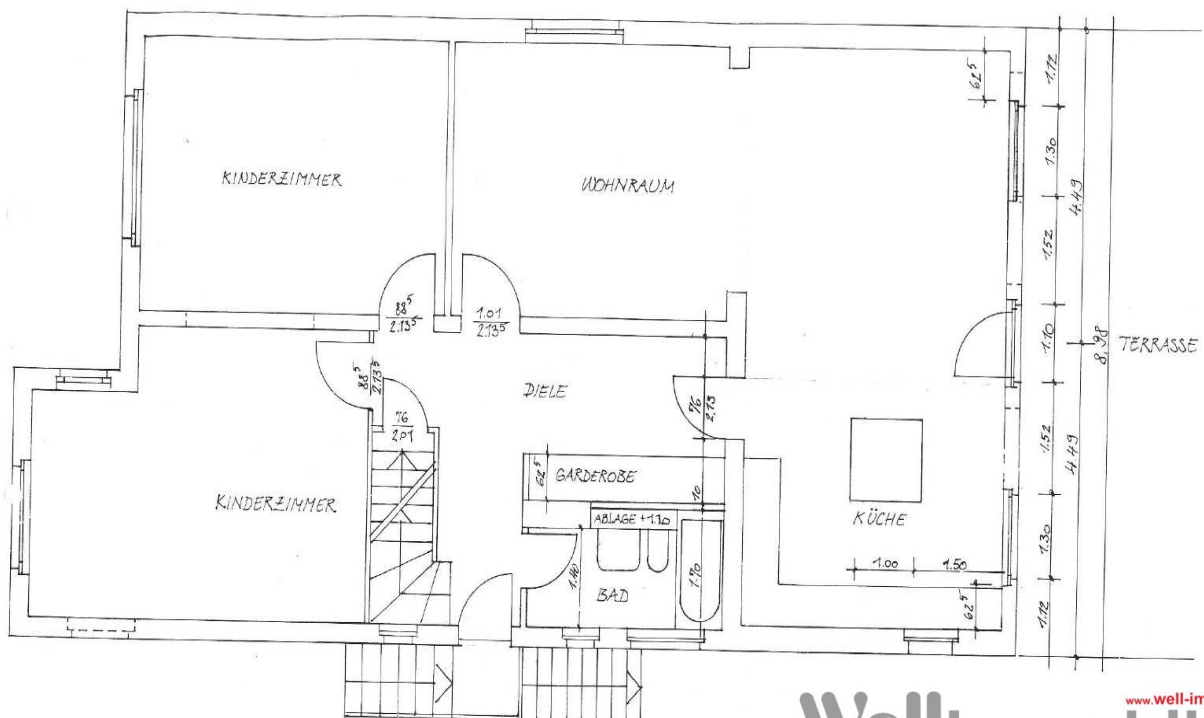
Grundrisse:

KG/Untergeschoss



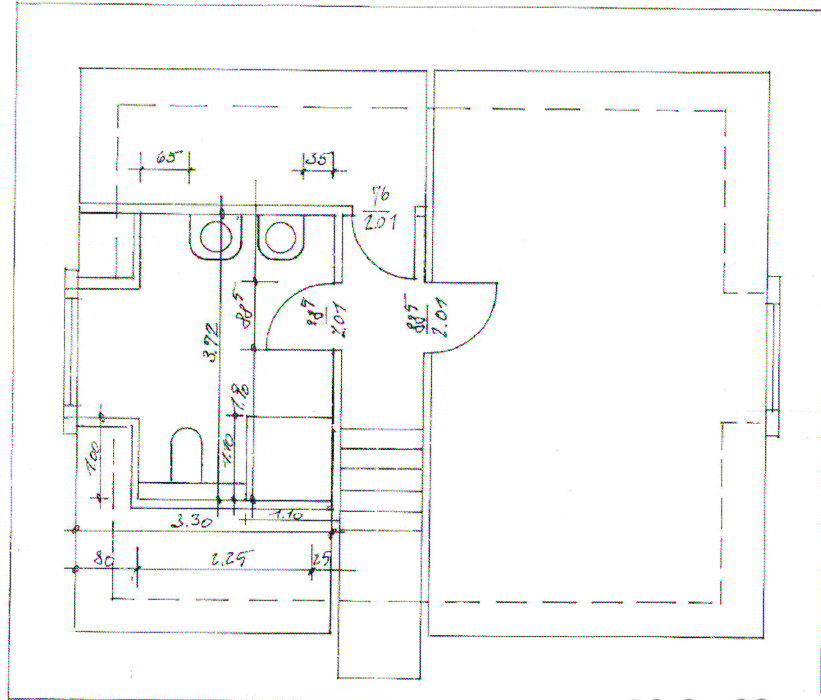
www.well-immobilien.de

Erdgeschoss



www.well-immobilien.de

Dachgeschoss



Wohn-/Nutzflächen:

14532 Kleinmachnow		
Wohn-/ Nutzflächenberechnung nach der IIBV nach geplantem Umbau		
	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
Kellergeschoss:		
Gästezimmer	13,85	
Hobbykeller		18,54
Heizung/ Technikraum		14,55
Hauswirtschaftsraum		17,87
Badezimmer	5,09	
Diele/ Treppe	11,34	
Zwischensumme:	30,28	50,96
Erdgeschoss:		
Küche/ Ess-/ Wohnzimmer	51,50	
Badezimmer	5,16	
Kinderzimmer 1	18,48	
Kinderzimmer 2	19,83	
Terrasse (50% von 40 m ²)	20,00	
Diele/ Treppe	18,92	
Zwischensumme:	133,89	
Dachgeschoss:		
Elternschlafzimmer	21,50	
Badezimmer	16,35	
Diele	2,80	
Zwischensumme:	40,65	
Garage/ Nebenglass:		
Garage/ Nebenglass		29,40
Gesamtsumme:	204,82	80,36

Aufgestellt am 08.09.2004:



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Auftraggebers (Verkäufer/Vermieter).

Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

2. **Anspruch und ortsübliche Provisionssätze (7,14 %):**

- 2.1. **Für den Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision in Höhe von 6% vom notariellen Kaufpreis, zzgl. gesetzlicher MwSt. durch den Käufer fällig.**

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

- 2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder seines Ehegatten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggeber, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluss heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.

5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.

7. Der Maklervertrag kann jederzeit ohne Einhaltung von Fristen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.

8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.

9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [WellImmobilien, Ernst-Thälmann-Str. 81, 14532 Kleinmachnow, Tel-Nr.: 0157 / 86 84 92 12, E-Mail: immobilien@well-immobilien.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

WellImmobilien

Ernst-Thälmann-Str. 81

14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.