

## Kleinmachnow

Attraktives Grundstück, 1078 m<sup>2</sup>, mit eingereichtem  
Bauantrag für große Familienvilla (WF ca. 400 m<sup>2</sup>)

???????? ?????: 25096044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 1.059.000 EUR • ????? ??: 1.078 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

?? ??? ??????

|                   |          |              |                                                                                       |
|-------------------|----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25096044 | ???? ?????   | 1.059.000 EUR                                                                         |
|                   |          | ?????        | ????????                                                                              |
|                   |          | ???????????? |                                                                                       |
|                   |          | ????????     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



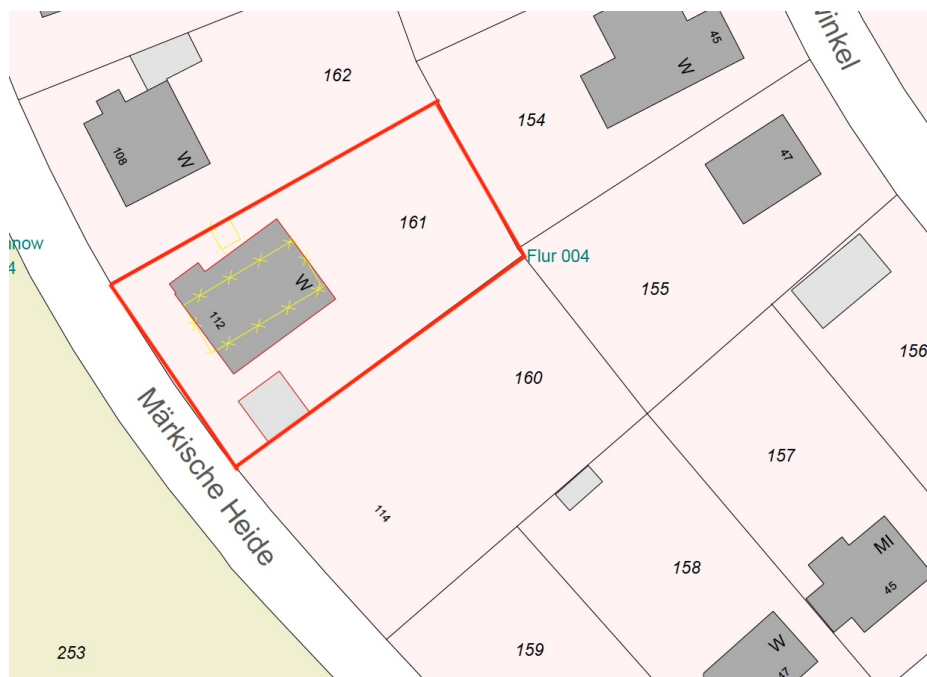
???????? ??: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

?? ???????



??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.078 m<sup>2</sup> in einer sehr gefragten Wohnlage in Kleinmachnow. Es bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Derzeit ist es mit einem Gartenhaus und einem Carport bebaut.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bietet das Grundstück Spielraum für eine individuelle und kreative Neubebauung. Im Juli 2025 wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Familienvilla eingereicht (die Genehmigung steht noch aus). Dieser sieht eine maximale Auslastung des Grundstücks mit einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> vor. Über einen Änderungsantrag können Anpassungen an die eigenen Bedürfnisse schnell realisiert werden, was Ihnen eine maximale Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Bauvorhabens ermöglicht und einen rechtzeitigen und zügigen Start gewährleistet.

Selbstverständlich sind Sie nicht an den eingereichten Bauantrag gebunden. Sie können Ihr Projekt jederzeit und eigenständig realisieren – völlig losgelöst von dieser Planung.

Ein besonderes Potenzial bietet die Option, das benachbarte 1.119 m<sup>2</sup> große Grundstück zusätzlich zu erwerben. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie unter der Angebotsnummer 25 096 046. Diese Erweiterungsmöglichkeit ist besonders für Interessenten reizvoll, die an einer erweiterten Nutzung oder einer Investition in eine größere, zusammenhängende Fläche interessiert sind.

Beide Grundstücke bestechen durch ihre Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten. Ausgezeichnete Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein ruhiges, niveauvolles Wohnumfeld, das eine hohe Lebensqualität verspricht.

Dieses Angebot ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein Grundstück in exklusiver Lage suchen, auf dem sich ihr Bauvorhaben zügig realisieren lässt.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

??????????????? ??? ????????

Bebauungsmöglichkeit:

- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- Für Baugrundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (GR I Hauptanlagen) festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen um bis zu 50 % (entsprechend GR II max. 100 m<sup>2</sup>) überschritten werden.
- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Firsthöhe der Gebäude auf den beiden betreffenden Grundstücken beträgt 10,0 m. Bei Flachdächern beträgt die Oberkante Gebäude max. 7,0 m, unabhängig von der Anzahl der Geschosse.  
(Lt. Mail Bauamt Kleinmachnow 28.07.2025)

Aktuelle Bebauung:

- Gartenhaus und Carport

Eingereichter Bauantrag :

- Familienvilla mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nicht bindend!
- Eigene Planung jederzeit möglich

Option:

- Nachbargrundstück (1119 m<sup>2</sup>) kann zusätzlich erworben werden (siehe separates Angebot Nr. 25 096 046)



??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

??? ??? ??? ???????????

#### GEOGRAFIE

Der sehr attraktive und familienfreundliche Wohnort Kleinmachnow mit seinen Siedlungshäuschen und den Villen in grünen und parkähnlichen Alleen gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland, welche in den letzten Jahren sehr stark in der Nachfrage gestiegen sind. Die direkten Nachbarn sind die Gemeinde Stahnsdorf und der Berliner Stadtbezirk Zehlendorf.

#### VERKEHR

Von Kleinmachnow (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 20 Minuten, dort befindet sich der nächste große Fernbahnhof. Der Ort hat einen eigenen Autobahnanschluss an die A 115, über diese gelangt man in wenigen Minuten in die Berliner City West bzw. auf den südlichen Berliner Ring. Innerhalb Kleinmachnows bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin – Wannsee. Die Buslinie 620, in unmittelbarer Nähe, fährt ca. 10 Minuten zum S- und Fern-Bahnhof Wannsee und ca. 25 Minuten nach Teltow Stadt.

#### INFRASTRUKTUR

Der Ort besitzt eine perfekte Infrastruktur. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Restaurants mit internationaler Küche, Kino-Theater, Musik- und Sporteinrichtungen unterstreichen die hohe Wohnqualität in Kleinmachnow. Es finden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, die Post und diverse weitere Geschäfte in der Gemeinde. Betreuung und Bildung sind sehr gut abgedeckt durch mehrere Kindergärten und Grundschulen, die Waldorfschule, die Internationale Schule Berlin-Brandenburg sowie eine evangelische Grundschule und Gymnasien. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht viele Familien an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind. Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab.

??????? ???????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

????? ?????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25096044 - 14532 Kleinmachnow

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)