

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

2020

Exposé-Nr.: 016

Ihr Ansprechpartner:

Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:

0157 / 86 84 92 12

033203/ 73 27 12

EXPOSÉ

für ein hübsches Reihenmittelhaus in grüner Kleinmachnower Lage

ca. 111 qm Wohn-/Nutzfläche mit 158 qm Grundstück
in 14532 Kleinmachnow

Kaufpreis: 445.000 € zzgl. 7,14 % Provision



Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Interesse. Folgend erhalten Sie alle vorliegenden Informationen zu dem Reihenmittelhaus.
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 Reihenmittelhaus wurde 1997 in massiver Bauweise erbaut. Im Jahre 2018 wurde das Bad neu gefliest. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, ein Gäste WC mit Toilette, Waschbecken sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Sehr einladend ist der ca. 33 qm große Wohn-/Essbereich, die ca. 7 qm großen Küche kann mit wenig Aufwand in eine offene Küche umgestaltet werden.

Im Garten befindet sich ein Gartenhaus, Dieses bietet genug Platz für die Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern. Hinter dem Garten befindet sich ein kleines unbebaubares Waldstück, das auch zum Spaziergehen einlädt. Das 158 qm Grundstück ist gepflegt angelegt. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

- Reihenmittelhaus mit 4 Zimmern und zwei Bädern sowie Garten und Terrasse
- Baujahr 1997, gem. Baubeschreibung Kalksandstein sowie Decken mit Stahlbeton
- ca. 111 qm Wohn-/Nutzfläche
- Grundstück ca. 158 qm mit Gartenhaus
- 1 Kfz-Stellplatz direkt vorm Haus
- EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Flur mit Abstellraum
- OG: 3 Zimmer und Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- DG: 2 offene Galerien
- Gaszentralheizung
- Ausstattung: Fliesen, Laminat, Jalousien
- 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.

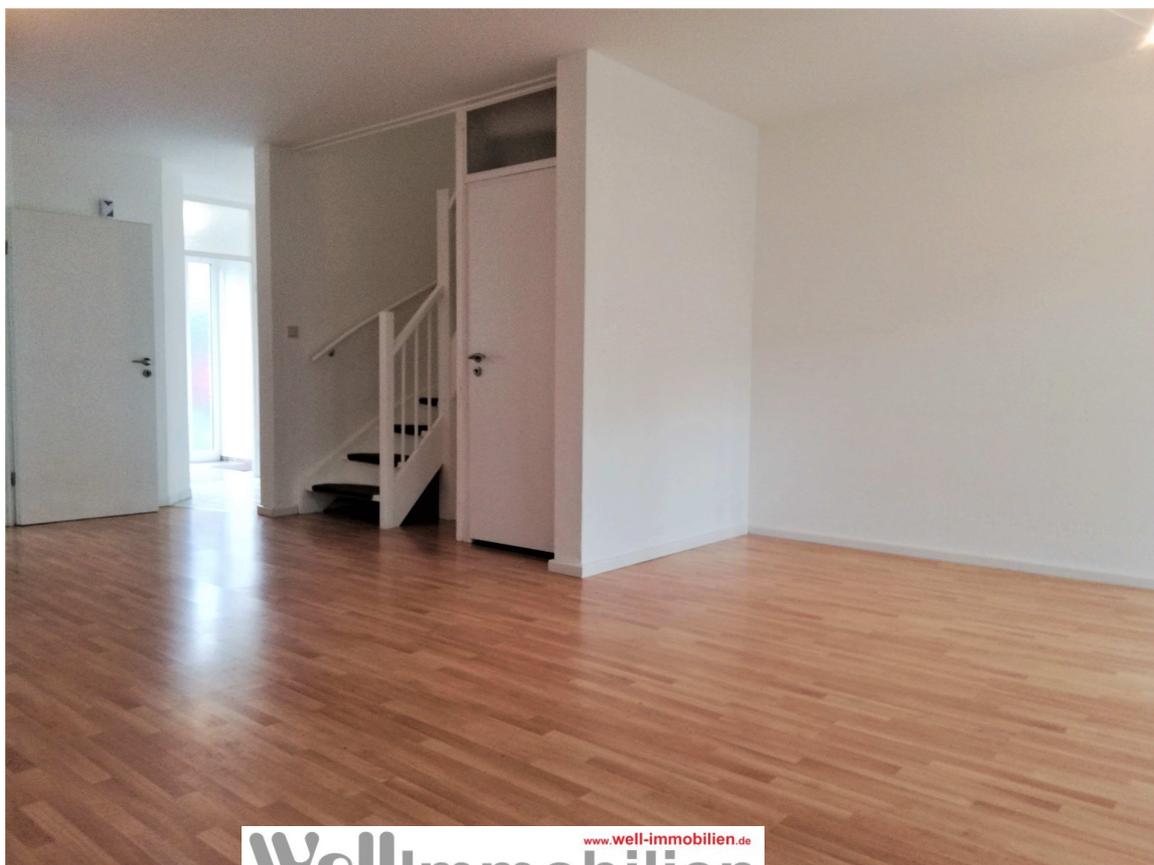
Maklerprovision:

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.

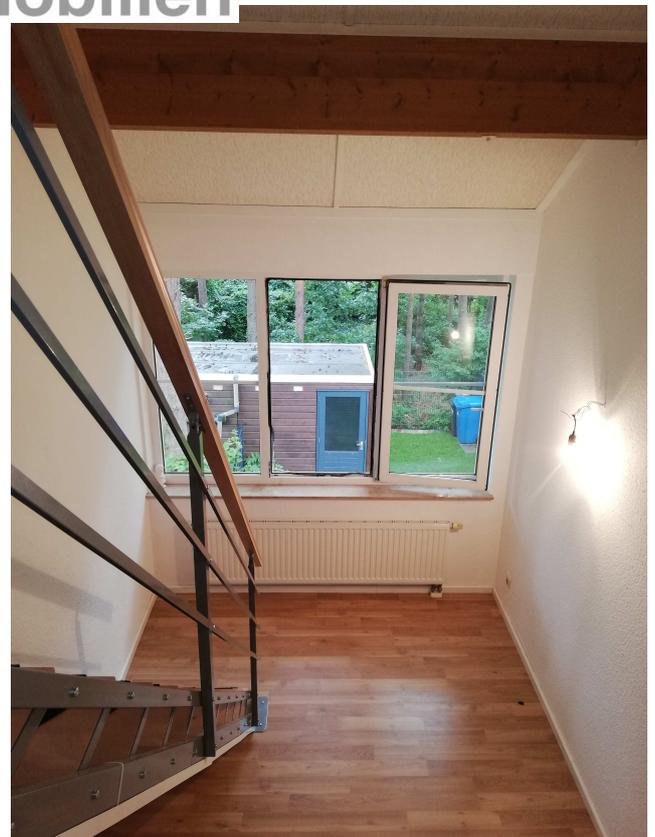


Well Immobilien www.well-immobilien.de





Well Immobilien
www.well-immobilien.de





Well Immobilien www.well-immobilien.de



Auszug aus der Baubeschreibung

2. Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Baustoffe / Konstruktion

(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Baugrund	fein bis Mittelsand
Grundwasserverhältnisse	- 6.00 Meter im Mittel unter Niveau

Teil des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand
Fundamente	Beton
Tragkonstruktion z. B., Kellerwände außen / innen	Beton oder KS-PE 20, mit Dämmung und Isolation
Außenwände	KS-PE 20 2 kg / cdm
Außenputz / Außenwandverkleidung	Kerndämmplatten KD 1, Verblender, Putz + Holz
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	2 x 15 cm KS - PE 20, 2 kg/cdm
Brandwände	siehe oben
Decken	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen B25
Böden	siehe oben, schwimmender Estrich
Tragwerk des Daches	Fertigdachelemente aus Sparren, Spanplatten + Mineralwolle
Dachhaut	Betondachpfannen
Treppen	in Holzkonstruktion
Treppenträume	siehe Planvorlage
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung Farbe weiß
Türen	glatt abgesperrt, Holz, naturlackiert oder gestrichen
Sonstige ergänzende Angaben	

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 Provisionsätze (7,14 %):**

2.1. **Für den Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision in Höhe von 7,14 % vom notariellen Kaufpreis, 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.