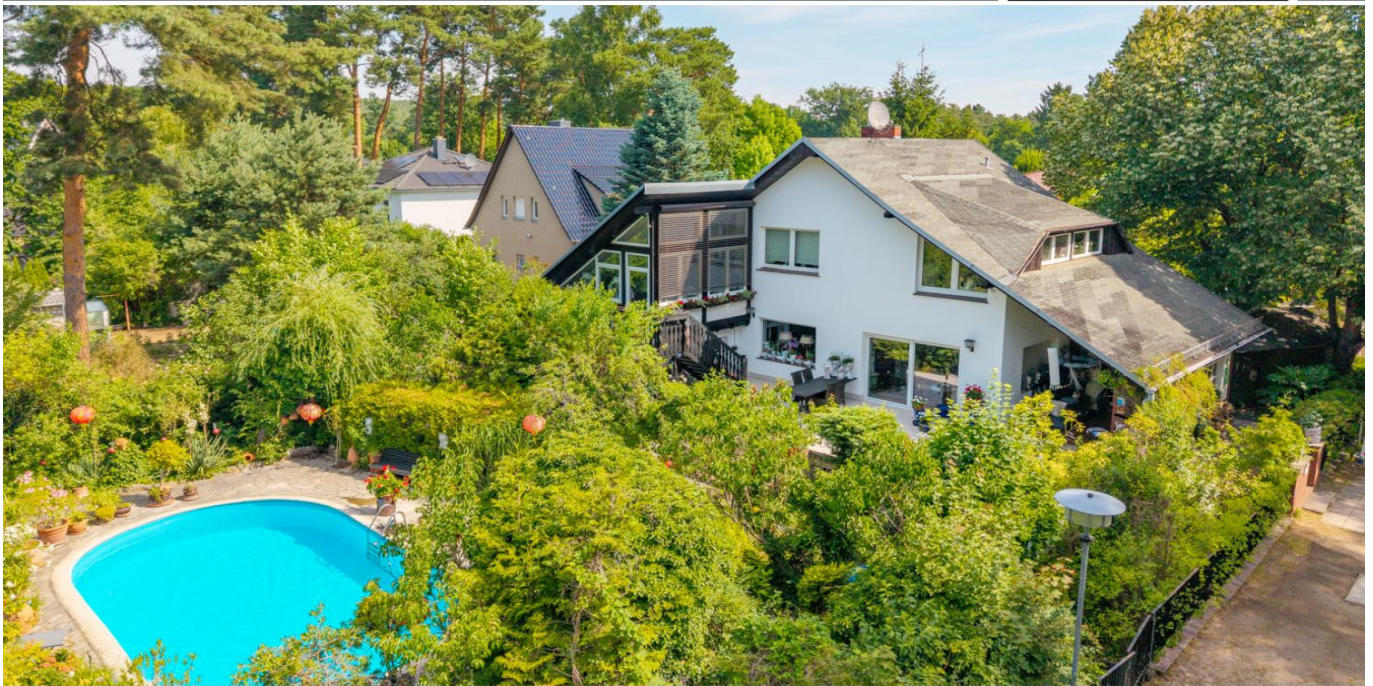


Michendorf - Wilhelmshorst

# Idyllisch gelegenes Haus mit Pool, ELW und vielen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25109040



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

**KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 951 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25109040</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>810.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 154,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1933</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>158.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1933</b>

Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Ein erster Eindruck

Dieses idyllisch gelegene Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 154,8 m<sup>2</sup> und weiteren 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein großzügiges und einladendes Zuhause. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung nach Berlin und einer Grundstücksfläche von etwa 951 m<sup>2</sup>. Durch einen umfassenden Umbau und Anbau im Jahr 1990 sowie die Installation einer neuen Gastherme im Jahr 2024 wurde das Objekt in zentralen Bereichen modernisiert und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort

Mit insgesamt 6,5 Zimmern und zwei Badezimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als geräumiges Familienhaus, Generationswohnen oder mit separatem Arbeits- oder Gästebereich. Die Raumaufteilung bietet flexible Gestaltungsoptionen, die sich individuell an persönliche Bedürfnisse anpassen lassen.

Die Dielenböden in den Wohnbereichen schaffen angenehme Atmosphäre. Die Schiebetür im Wohnbereich erinnert als klassisches Stilelement an das Ursprungsjahr des Hauses 1933. Große Fenster sorgen für einen guten Lichteinfall und ein schönes Ambiente. Der Kamin sorgt in den Wintermonaten für wohlige Wärme.

Der Wintergarten im großzügigen Anbau eignet sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsraum, grünes Paradies, Rückzugs- oder auch Arbeitsbereich. Von hier aus gelangen Sie über eine Außentreppe direkt auf die Terrasse. Der eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und kleine liebevolle Rückzugsorte. Der Außenpool ermöglicht in den Sommermonaten eine angenehme Erfrischung, sodass man den Sommerurlaub auch gern im eigenen Zuhause verbringt. Die Bewässerung des Grundstücks erfolgt über einen eigenen Brunnen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen praktische Ausstattungsdetails wie Jalousien, ein Gäste-WC sowie ein Vollbad. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einliegerwohnung mit Duschbad, die sich ideal für Gäste, familiäre Nutzung oder als Arbeitsbereich eignet.

Stauraum bieten sowohl der Schuppen als Abstellräume im Keller. Ihr Fahrzeug findet in der Garage einen geschützten Stellplatz

Die Verbindung zu urbanem Leben wird durch die gute Anbindung nach Berlin gewährleistet, sodass Sie sowohl von den Vorteilen einer entspannten Wohnlage als auch von der Nähe zur Metropole profitieren können. Wilhelmshorst ist eine Waldgemeinde vor den Toren Berlins, die schon früher gern als Rückzugsort genutzt wurde.

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## **Ausstattung und Details**

- Dielenböden + Textilbelag
- Kamin
- neue Gastherme
- Vollbad + Gäste-WC
- Jalousien
- Wintergarten
- Einliegerwohnung mit Duschbad
- Terrasse
- Brunnen
- Außenpool
- Schuppen
- Garage

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## **Alles zum Standort**

Der Ort Wilhelmshorst ist ein Teil der Gemeinde Michendorf im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Von insgesamt ca. 13.000 Einwohnern in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen, leben ca. 3.200 Einwohner in diesem schön(st)en Ortsteil.

Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch alten Baumbestand und angrenzenden Kiefernwäldern. Hier findet man Rückzugsmöglichkeiten und Freiraum für vielerlei Freizeitaktivitäten, wie Tennis, Golf, Radfahren usw. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur - Kindergarten, Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Über den Bahnhof besteht eine hervorragende Regio-Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin sowie zum Flughafen Schönefeld. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist mit dem Auto in ca. 30-40 Minuten erreichbar.

Nur wenige Kilometer entfernt, befindet sich die Landeshauptstadt Potsdam mit seinen zahlreichen Schlössern, Seen und touristischen Highlights. Das wasserreiche Umland ist ein Magnet für Wassersportler und Ausflugsgäste.

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

**Objektnummer: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Güthling**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam**

**Tel.: +49 331 - 88 71 811 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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