Michendorf

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Michendorf: Kernsaniert und vielseitig nutzbar

Objektnummer: 24109042

KAUFPREIS: 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 152,3 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.531 m^2

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24109042
Wohnfläche	ca. 152,3 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1900

Kaufpreis	790.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Gewerbefläche	ca. 76.66 m²
Vermietbare Fläche	ca. 228 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	89.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

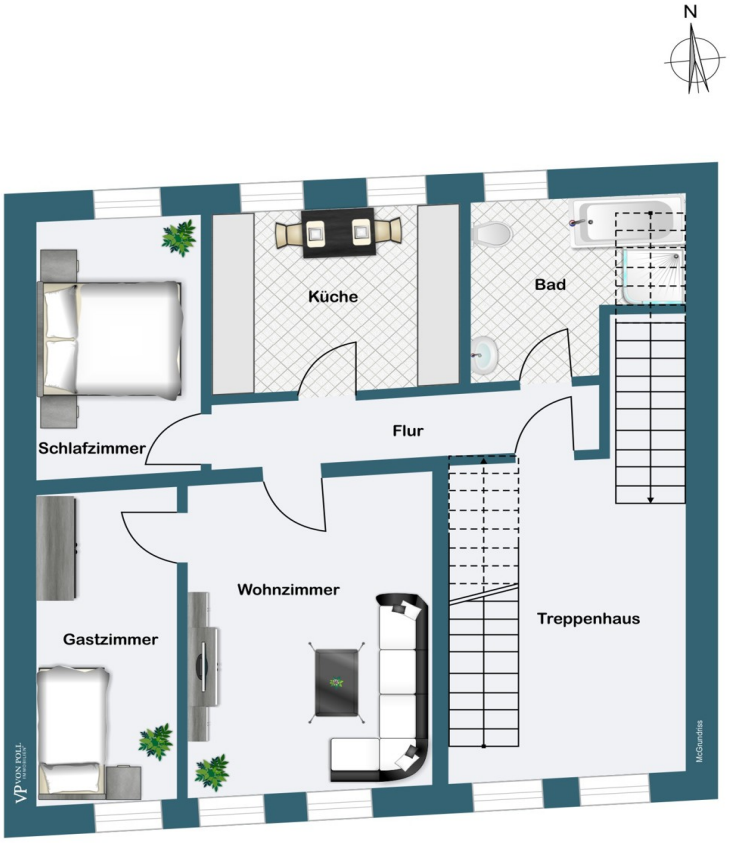
Die Immobilie

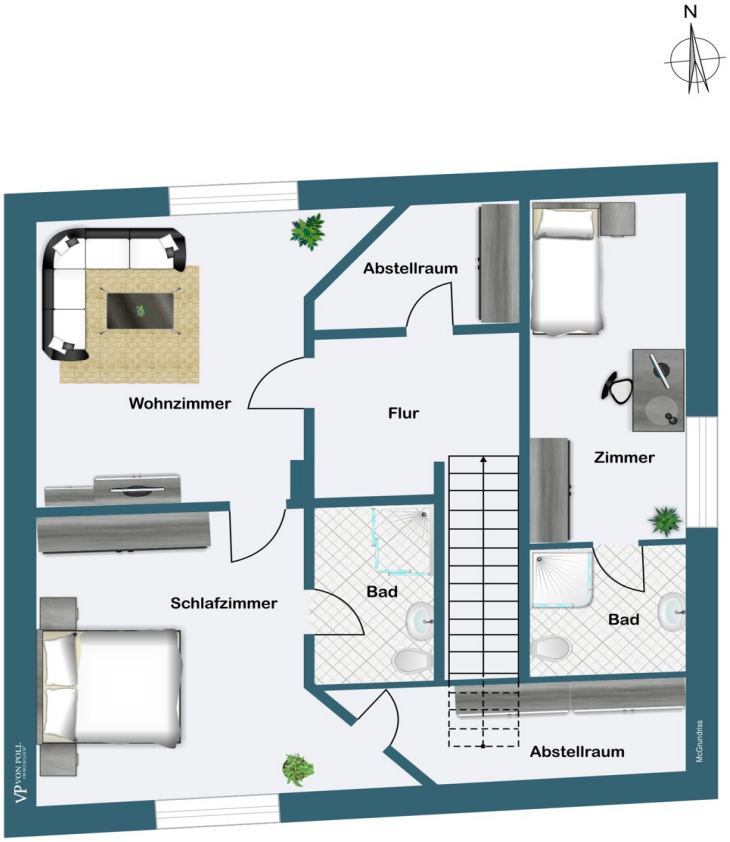
Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

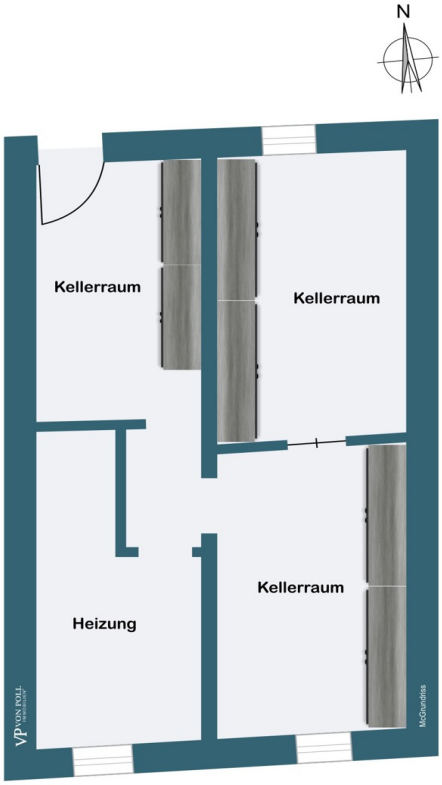
Die Immobilie

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Grundrisse


N
Schlafzimmer
Küche
Bad
Flur
Gastzimmer
Wohnzimmer
Treppenhaus
McGuardiss


N
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Abstellraum
Flur
Bad
Abstellraum
Zimmer
Bad
VON POLL IMMOBILIEN
McGundrisa



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie bietet als Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Anlagechance mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 274 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.531 m² verbindet das Objekt historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich um 1900 erbaut, wurde das Gebäude im Jahr 2000 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, bei der unter anderem das Fundament erneuert, der Keller tiefergelegt, neue Isolierungen angebracht und das Dachgeschoss ausgebaut wurden. Zudem erfolgten eine komplette Erneuerung der Leitungen und Anschlüsse sowie die Modernisierung der Heizungsanlage. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren besonders gepflegten Zustand und eine moderne Ausstattung aus. Im Erdgeschoss befindet sich eine vollmöblierte Gaststätte, ausgestattet mit einem Kaminraum, Gäste-WC, Einbauküche und einer klimatisierten Bar – ideal für gastronomische Betriebe. Hinzu kommen drei vollausgestattete Wohnungen, die weiteren Wohnraum bieten. Ein großer Innenhof sowie eine Terrasse mit Kühlungssystem laden zum Verweilen ein und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie oder Veranstaltungen. Zusätzlich bietet die Immobilie praktische Nebenräume wie einen Schuppen und umfangreiche Abstellflächen im Keller. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Container, die aktuell als Werkstatt vermietet sind und weiteres Renditepotenzial bieten. Darüber hinaus bietet das Grundstück sechs feste Stellplätze und weitere Abstellflächen. Besonders attraktiv ist die zentrale Lage im Stadtkern von Michendorf, die hervorragende Voraussetzungen für langfristige Vermietung oder eigene gewerbliche Nutzung schafft. Da das Objekt derzeit nicht vermietet ist, bietet es Käufern eine hervorragende Gelegenheit, eigene Konzepte zu realisieren und von der guten Lage zu profitieren. Egal ob als renditestarkes Anlageobjekt oder zur eigenen Nutzung – diese Immobilie vereint Vielseitigkeit, solide Substanz und eine gefragte Lage.

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Ausstattung und Details

- saniertes und gepflegtes Objekt
- vollmöbliert
- Einbauküchen
- 5 Bäder
- Innenhof
- Bewässerungsanlage
- Rasenroboter
- Brunnen
- vollständig umzäunt (elektr. Öffnung)
- Terrasse mit Kühlungssystem (kühlt 5-6 °C runter)
- Abstellräume im Keller + Schuppen
- Videoüberwachung

Objektnummer: 24109042 - 14552 Michendorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Michendorf liegt im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Insgesamt leben ca. 14.000 Einwohner in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen. Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch idyllische Naturkulissen, wie ruhige Seen und malerische Wälder. 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: 24109042 - 14552 Michendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24109042 - 14552 Michendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com