

Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

# Bezugsfertiges Familiendomizil mit Kamin, moderner Küche und zusätzlichem Büro

Objektnummer: 26109003



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 667 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

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

Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26109003
Wohnfläche	ca. 130,11 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>106.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.02.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2004</b>

Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

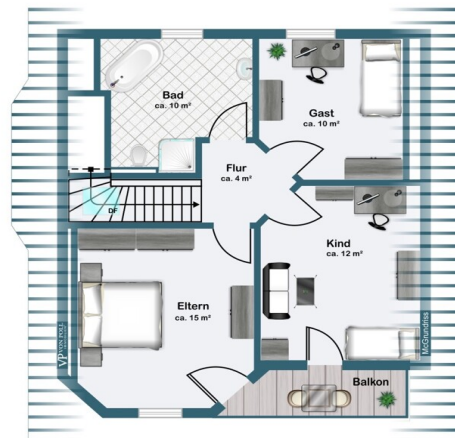
## Die Immobilie



Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Grundrisse





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: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## Ein erster Eindruck

Dieses gut ausgestattete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 667 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Wohnort Wilhelmshorst. Das im Jahr 2004 massiv gebaute Haus zeichnet sich durch seine praktische Aufteilung, zahlreiche nützliche

Ausstattungsmerkmale sowie durch seinen sehr gepflegten Zustand aus. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 wurde das Erdgeschoss modernisiert und eine neue, hochwertige Einbauküche integriert. Neben viel Stauraum bietet

diese großzügige Arbeitsflächen und moderne Geräte, wie zum Beispiel ein Kochfeld mit Teppanjaki-Grill und versenkbarem Dunstabzug.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Vollbad

sowie ein separates Gäste-WC. Das großzügige Wohnzimmer bietet mit einem neuen Kaminofen ein angenehmes Ambiente. Über ein großes Fensterelement hat man Zugang zur überdachten Gartenterrasse. Vom Küchenbereich erreicht man eine weitere Terrasse mit Ostausrichtung, die zum gemütlichen Frühstück in der Morgensonne einlädt.

Das Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Böden im Erdgeschoss sind mit Fliesen und die Schlafräume mit Parkettböden belegt. Elektrische

Jalousien sorgen für Komfort und Sicherheit. Zu den praktischen Details zählen maßgefertigte, moderne

Einbauschränke, die in verschiedenen Bereichen für wertvollen Stauraum sorgen. Der Wirtschaftsraum ist ebenfalls mit maßgefertigten Einbauschränken versehen.

Das ausgebaute, gedämmte Spitzboden mit separatem Abstellraum ist über eine klappbare Leiter erreichbar und bietet

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Hobby- oder weiteren Stauraum. Auch hier wurden weiße, maßgefertigte Einbauschränke integriert.

Im massiven Nebengebäude befindet sich neben einer Doppelgarage ein Büro, das mit Fußbodenheizung und Parkett ausgestattet ist.

Die mit Granitsteinen gepflasterte Zufahrt bietet weitere Außenstellplätze für Pkw., Ein maßgefertigtes Gartenhaus bietet viel Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien.

Der

eigene Brunnen mit Bewässerungssystem (Rainbird) erleichtert die Gartenpflege. Die Zaunanlage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet.

**Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den Bahnhof mit Regionalzuganschluss nach Berlin. Die umliegenden Autobahnen A115 und A10 sind in wenigen Minuten erreichbar. Über eine regelmäßige Busverbindung ist die Landeshauptstadt Potsdam gut erreichbar.**

**Wilhelmshorst gilt als attraktiver Rückzugsort vor den Toren Berlins inmitten eines weitläufigen**

**Waldgebietes. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und vielfältigen**

**Einkaufsmöglichkeiten.**

**Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **Ausstattung und Details**

- **moderne Einbauküche (neu 2022)**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Fliesen- / Parkettböden**
- **Vollbad mit Fußbodenheizung**
- **Gäste-WC**
- **elektrische Jalousien**
- **Kaminofen (neu)**
- **2 Terrassen + 1 Balkon**
- **verglaste Terrassenüberdachung**
- **ausgebauter Spitzboden**
- **Einbauschränke**
- **Büro mit Fußbodenheizung im Nebengebäude**
- **massive Garage + weitere Stellplätze**
- **Granitpflasterung**
- **Zaunanlage mit elektrischem Tor**
- **Brunnen + Bewässerungssystem (Rainbird)**
- **Gartenhaus (maßgefertigt)**

**Objektnummer: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - 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: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - 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)**