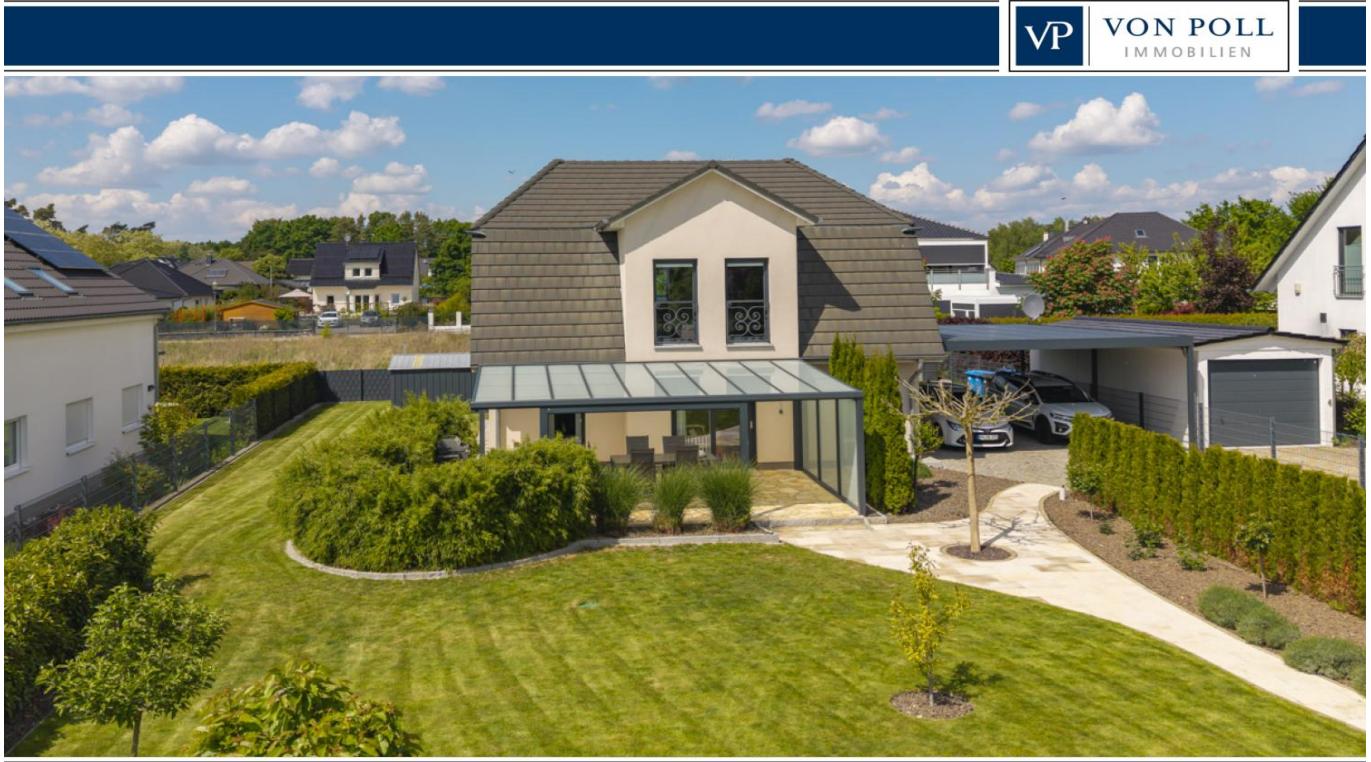


Michendorf – Wildenbruch

Modern living with a garden paradise - your new home by the golf course

Property ID: 25109019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161,9 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.305 m²

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

At a glance

Property ID	25109019	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 161,9 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 5 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	2017		
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	11.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.01.2028	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



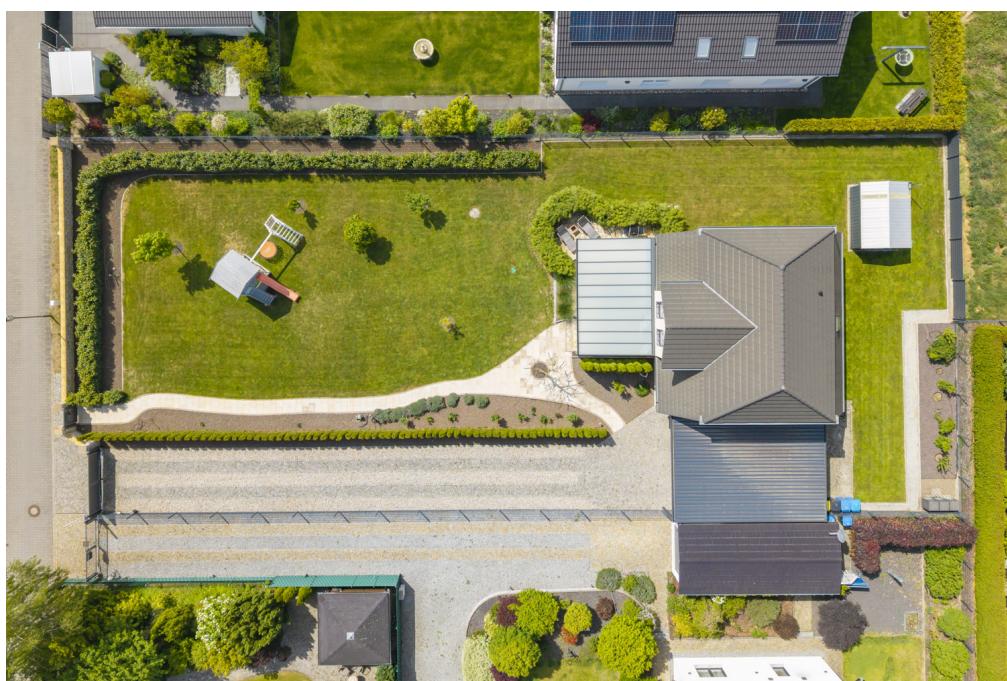
Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



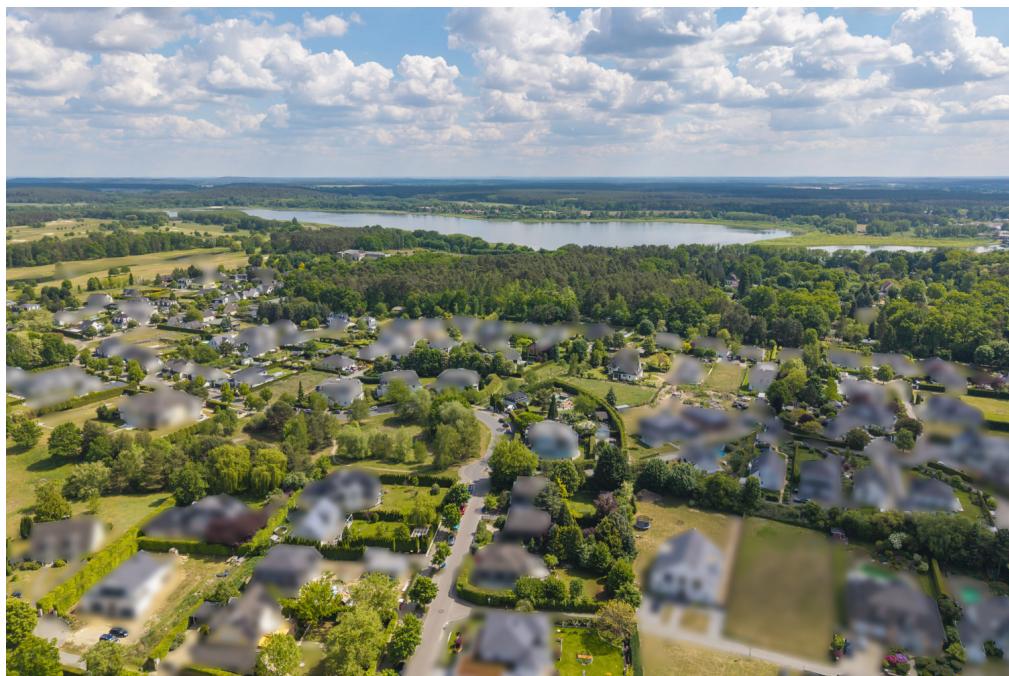
Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

The property



Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

A first impression

For sale is this well-maintained detached house in a high-quality residential area, built in 2017. With a living area of approximately 161.9 m² on a generous plot of approximately 1305 m², this house offers a variety of uses and modern amenities. The property comprises a total of five rooms, including four bedrooms and two bathrooms. The ground floor and upper floor feature underfloor heating powered by an efficient geothermal heat pump (brine borehole) and combined with a ventilation system. This environmentally friendly solution ensures comfortable heat distribution and fresh air supply throughout the house. The building technology is supported by Homematic smart home controls, allowing for convenient operation of heating, lighting, and other electronic devices. A LAN connection provides a reliable internet connection throughout the house. The rooms are finished with high-quality tile and vinyl flooring. The fitted kitchen offers ample workspace and storage. The stylish landscaping underscores the special character of this property. A spacious, covered natural stone terrace with an electric awning invites you to relax outdoors. Paths and paving made of natural stone and granite are not only visually striking but also robust and durable. A fountain with an irrigation system waters the high-quality plantings in the garden. A garden shed offers additional storage space, for example for bicycles, or can be used for other purposes. The spacious double carport is directly attached to the house, ensuring sheltered access to the car even in bad weather. The long, paved driveway provides ample parking for families and visitors. The electric gate offers added convenience and security. The property's location is characterized by its tranquility and excellent access to the surrounding highways. Schools and shopping facilities are just a short drive away, while the nearby golf course offers opportunities for leisure and relaxation. The large plot also allows for the integration of a pool or other recreational amenities. Overall, this nearly new detached house presents itself as a property that impresses with both its modern features and its versatile potential uses. The combination of a peaceful location, high-quality construction, and environmentally friendly technologies makes it an ideal home for discerning buyers who value quality and comfort.

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Details of amenities

- Erdwärmepumpe (Sole-Bohrung)
- Fußbodenheizung EG + OG
- Fliesen- und Vinylböden
- Einbauküche
- Vollholztreppe
- 1 Vollbad + 1 Duschbad
- smart Home (Homatic)
- LAN-Verkabelung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Natursteinterrasse mit el. Markise
- Wege und Pflasterungen in Naturstein / Granit
- Brunnen + Bewässerungssystem
- hochwertige Anpflanzungen
- Gartenhaus
- Doppelcarport + 2 weitere Stellplätze
- elektrisches Zufahrtstor

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

All about the location

Wildenbruch, ein Teil der Gemeinde Michendorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, zählt mit seinen Gemeindeteilen Lehnmarke, Bergheide und Six ca. 2.570 Einwohner.

Insgesamt zählt die Gemeinde Michendorf ca. 15.000 Einwohner.

Der südlich angrenzende Seddiner See und die umliegenden Naturlandschaften machten das Gebiet um diese Siedlung schon vor vielen Jahren attraktiv für die Naherholung. So entstanden in den Jahren 1970 bis 1989 zahlreiche Wochenendhäuser.

Nach 1989 wurde ein Großteil der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen erschlossen. Es entstanden eine 36-Loch-Golfanlage und ein Wohnviertel für gehobene Ansprüche. Aufgrund der beliebten Lage ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich angestiegen.

Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A10, der Bundesstraße 2 sowie der Landstraße 73, die Michendorf und Luckenwalde verbindet. Die Landeshauptstadt Potsdam ist in ca. 15 und der Kurfürstendamm in ca. 25 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Über die naheliegende Autobahn-Anschlussstelle Michendorf hat man Zugang zu den wichtigsten Autobahnachsen. Die Bushaltestelle am Ausgang der Siedlung und der Bahnhof in Michendorf bieten eine ausgezeichnete Anbindung zu Schulen, Potsdam und Berlin. Michendorf hat ein Gymnasium, Grundschulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe.

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 11.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 vorgemerkt 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.

Property ID: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com