

Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

# Bezugsfertiges Familiendomizil mit Kamin, moderner Küche und zusätzlichem Büro

Property ID: 26109003



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

**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 667 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

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

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26109003</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 130,11 m<sup>2</sup></b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2004</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>

<b>Purchase Price</b>	<b>675.000 EUR</b>
<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Usable Space</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.02.2036	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

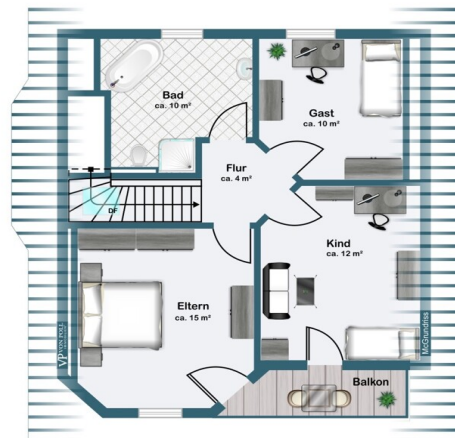
## The property



Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **A first impression**

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.**

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **Details of amenities**

- **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)**

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## All about the location

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.

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## Other information

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.

**Property ID: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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