

Michendorf - Wildenbruch

Neuwertige Doppelhaushälfte mit ca. 170 m² Wohn- und Nutzfläche in ruhiger Golfplatzlage

Property ID: 26109037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,31 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 404 m²

Property ID: 26109037 - 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: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

At a glance

Property ID	26109037
Living Space	ca. 140,31 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.07.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	34.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

The property



Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

A first impression

Diese hochwertig ausgestattete, massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 verbindet modernes Wohnen, zeitgemäßen Komfort und eine besonders attraktive Lage am Golfplatz. Auf rund 140 m² Wohnfläche sowie weiteren ca. 30 m² Nutzfläche im vollständig ausgebauten und beheizten Dachgeschoss erwartet Sie ein neuwertiges Zuhause, das sich durch Großzügigkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung auszeichnet.

Das gepflegte Grundstück mit ca. 404 m² bietet viel Privatsphäre und vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich individuell zu gestalten. Die ruhige Golfplatzlage schafft dabei ein angenehmes Wohnumfeld mit besonderem Freizeitwert.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Zugang zur überdachten Südwestterrasse. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel und Ablufthaube bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Großformatige Feinsteinzeugfliesen in warmer Betonoptik unterstreichen den modernen Charakter des Wohnbereichs. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt der raumluftunabhängige Kaminofen. Ein Gäste-Duschbad, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und bieten ausreichend Platz für Technik, Vorräte und zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen drei helle Schlafräume mit bodentiefen Fenstern zur Verfügung. Das moderne Wellnessbad überzeugt mit einer Eckbadewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einer integrierten Sauna und bietet damit einen privaten Rückzugsort mit hohem Komfort.

Das vollständig ausgebaute und beheizte Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer und schafft damit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer zeitgemäßen und energieeffizienten Ausstattung. Die Energieeffizienzklasse A, eine Gasbrennwerttherme mit Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Aluminium-Rollläden verbinden Komfort mit einem modernen Energiekonzept.

Der liebevoll gepflegte Garten wird durch eine automatische Bewässerungsanlage mit

Brunnen sowie einen Mähroboter komfortabel versorgt. Ein Gewächshaus und ein Gartenhaus ergänzen den Außenbereich. Auf dem Gartenhaus befindet sich zudem ein Balkonkraftwerk mit 4-kWh-Speicher.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit Wallbox sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich zusätzliche öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus.

Diese Doppelhaushälfte bietet somit ein stimmiges Gesamtpaket aus neuwertigem Wohnkomfort, großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und einer besonderen Lage am Golfplatz, ideal für alle, die Wert auf ein hochwertiges und komfortables Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie legen.

Property ID: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

Details of amenities

- 6 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Gasbrennwerttherme mit Solarthermie
- elektrische Aluminium-Rollläden
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche mit Kochinsel
- raumluftunabhängiger Kaminofen
- Wellnessbad mit Sauna
- Gäste-Duschbad
- ausgebauter, beheizter Dachboden
- überdachte Südwestterrasse
- Gewächshaus
- Gartenhaus
- Balkonkraftwerk (4-kWh-Speicher)
- Garage mit Wallbox
- Mähroboter
- Bewässerungssystem mit Brunnen

Property ID: 26109037 - 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: 26109037 - 14552 Michendorf - Wildenbruch

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: 26109037 - 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