

Michendorf – Wildenbruch

# Spacious detached house in a quiet location next to the golf club

*Property ID: 25109033*



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

**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232,76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 895 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

-  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: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## At a glance

Property ID	25109033	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 232,76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Usable Space	ca. 445 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	77.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Shop Berlin Nikolassee / Wannsee | Breisgauer Straße 2 | 14129 Berlin | [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property



Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## The property

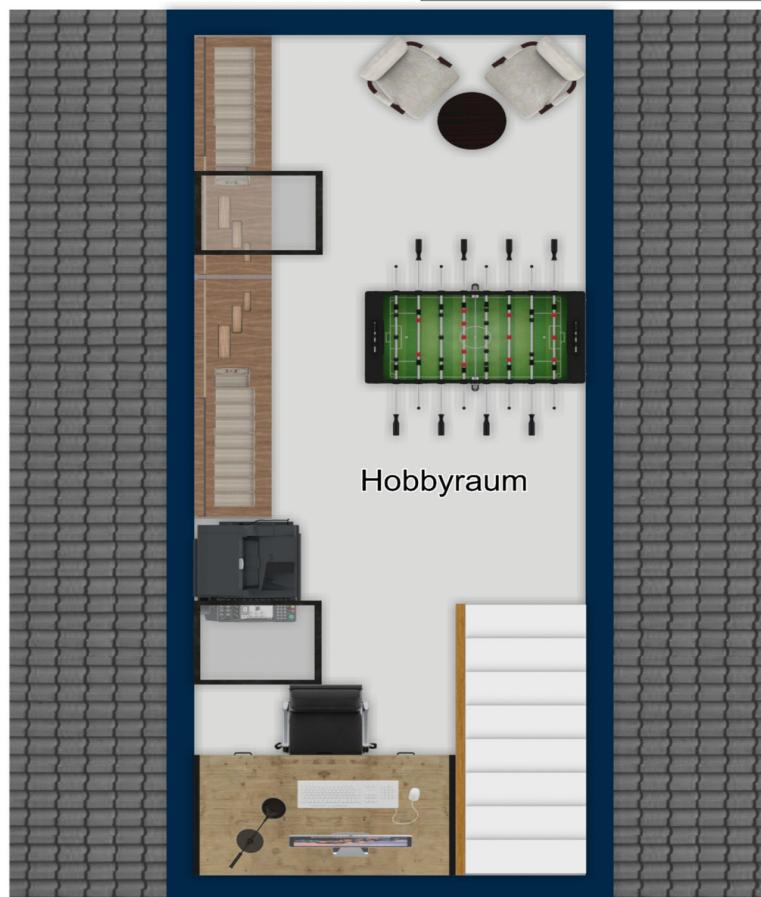


Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Floor plans

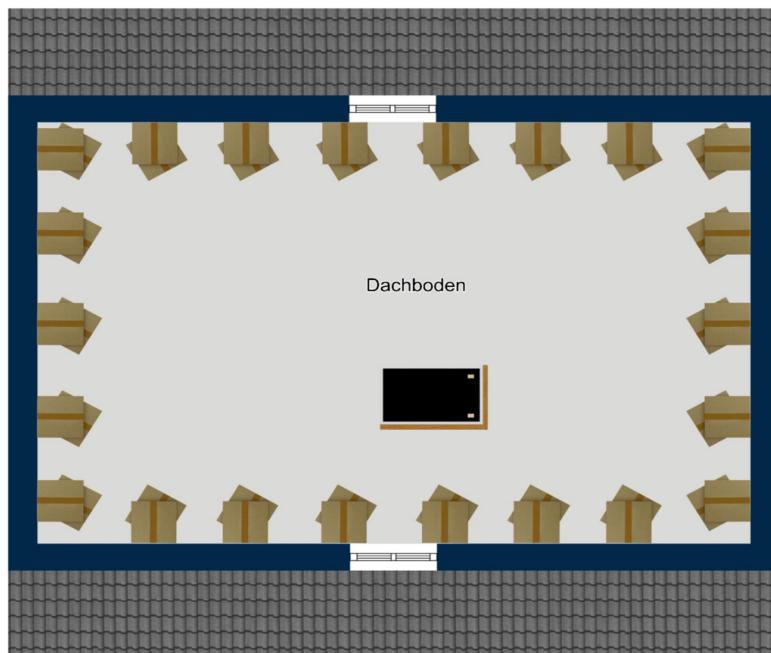






Hobbyraum

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1995, impresses with its spacious layout and quiet location directly adjacent to the Seddiner See Golf Club. With approximately 232.76 m<sup>2</sup> of living space on a total plot of approximately 895 m<sup>2</sup>, the property offers a variety of possibilities for individual living concepts – ideal for families or couples who value comfort and privacy. On the ground floor, you will find an inviting entrance hall leading into the spacious, light-filled living and dining area. Large windows and direct access to the terrace create a harmonious connection between indoors and outdoors. An awning provides pleasant shade on the main terrace on sunny days. The kitchen is equipped with fitted units, offers ample space for culinary activities, and also provides access to one of the two terraces. A total of six well-proportioned rooms are available, including four bedrooms spread over two floors. Two bathrooms ensure everyday convenience and offer plenty of space for the whole family. Most of the windows are fitted with blinds, allowing for individual control of light and privacy. There is also a finished attic, currently used as a yoga studio. The property also includes a spacious balcony that also covers the large main terrace, as well as a well-maintained garden with a built-in barbecue, perfect for spending time with family and friends. Two garages in a separate outbuilding provide ample space for vehicles and additional storage for garden tools, bicycles, or other items. The thoughtful layout ensures that every family member has plenty of room – even those with larger space requirements. The location boasts absolute tranquility amidst a natural setting. The proximity to the renowned Seddiner See Golf Club is a particular highlight for golf enthusiasts. At the same time, shops, schools, and other amenities are easily accessible. This detached house combines high-quality living with practical features and an idyllic location and is available for immediate occupancy. See for yourself – we look forward to hearing from you.

**Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## Details of amenities

- absolute Ruhiglage
- unmittelbare Nähe zum Golfclub Seddiner See
- Jalousien
- Fensterläden im Erdgeschoss
- Markise
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- 2 Garagen
- ausreichende Abstellmöglichkeiten im Nebengebäude
- Einbauküche
- festgemauerter Grill im Garten

**Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Wohnlage im beliebten Michendorf, einer charmanten Gemeinde südlich von Potsdam im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die naturnahe Lage mit kurzen Wegen zu Wäldern, Seen und Feldern bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Zudem ist ein See mit Badestelle fußläufig erreichbar.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die nahegelegene Anschlussstelle zur Autobahn A10 (Berliner Ring) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Berlin, Potsdam und das weitere Umland. Auch die A115 (Avus) in Richtung Berliner Innenstadt ist zügig erreichbar – ideal für Berufspendler.

Der Bahnhof Michendorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Potsdam (ca. 15 Minuten Fahrzeit) und Berlin (ca. 35 Minuten zum Hauptbahnhof). Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz und sorgen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Im Ort selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote. Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Wanderwege, Radstrecken oder ein Golfplatz in der Nähe runden das attraktive Gesamtbild ab.

Diese Lage vereint die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Raums mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur – ein idealer Wohnort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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