

Michendorf – Wildenbruch

## Amplia casa unifamiliar en una zona tranquila junto al club de golf.

Número de propiedad: 25109033



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

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 232,76 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 895 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25109033                  |
| Superficie habitable | ca. 232,76 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de media caña       |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1995                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 890.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Espacio utilizable     | ca. 445 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 11.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 77.86 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1995                   |



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840





Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La propiedad





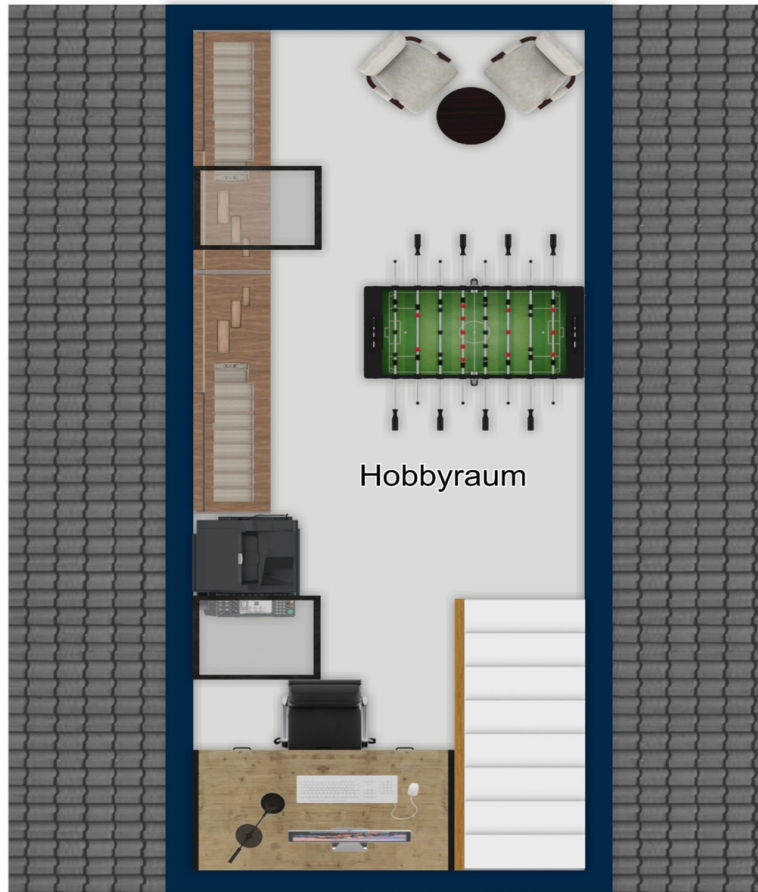
Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Planos de planta



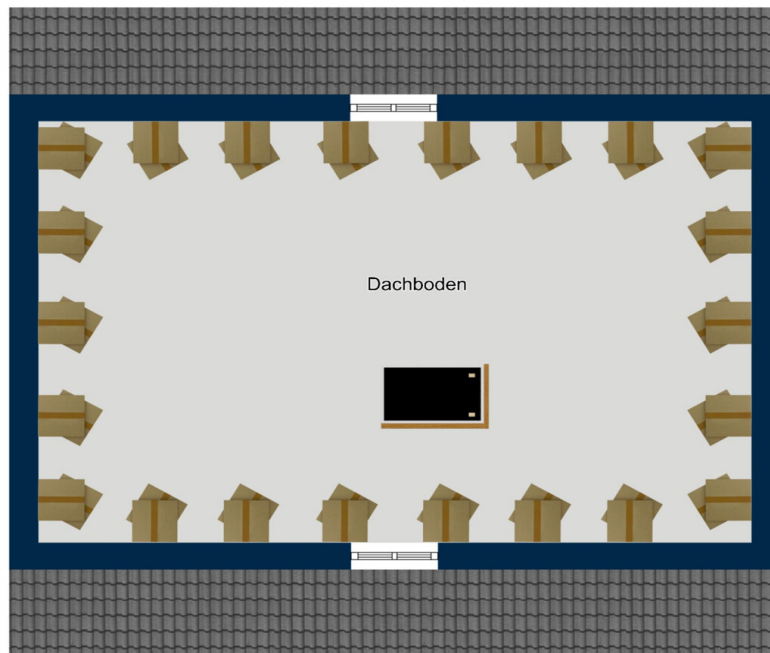












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 1995, impresiona por su espaciosa distribución y su tranquila ubicación junto al club de golf Seddiner See. Con aproximadamente 232,76 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela total de aproximadamente 895 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece diversas posibilidades para un concepto de vivienda individual, ideal para familias o parejas que valoran la comodidad y la privacidad. En la planta baja, encontrará un acogedor recibidor que conduce al espacioso y luminoso salón-comedor. Los grandes ventanales y el acceso directo a la terraza crean una armoniosa conexión entre el interior y el exterior. Un toldo proporciona una agradable sombra en la terraza principal en los días soleados. La cocina, equipada con muebles empotrados, ofrece amplio espacio para actividades culinarias y también tiene acceso a una de las dos terrazas. Dispone de un total de seis habitaciones bien proporcionadas, incluyendo cuatro dormitorios, distribuidas en dos plantas. Dos baños garantizan la comodidad diaria y ofrecen amplio espacio para toda la familia. La mayoría de las ventanas cuentan con persianas, lo que permite controlar individualmente la luz y la privacidad. También hay un ático terminado, actualmente utilizado como estudio de yoga. La propiedad también incluye un amplio balcón que da a la gran terraza principal, así como un jardín bien cuidado con barbacoa de obra, perfecto para pasar tiempo con familiares y amigos. Dos garajes en una dependencia independiente ofrecen amplio espacio para vehículos y espacio adicional para guardar herramientas de jardinería, bicicletas y otros artículos. La cuidada distribución garantiza que cada miembro de la familia tenga espacio suficiente, incluso aquellos con mayores necesidades de espacio. La ubicación ofrece una tranquilidad absoluta en un entorno natural. La proximidad al famoso club de golf Seddiner See es un punto fuerte para los amantes del golf. Además, se puede acceder fácilmente a tiendas, colegios y otros servicios. Esta casa unifamiliar combina una vida de alta calidad con características prácticas y una ubicación idílica, y está disponible para ocupación inmediata. Compruébelo usted mismo; esperamos su visita.



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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