

Michendorf

## Maison familiale solide de 4 chambres plus une galerie - proche de la nature et bien desservie par les infrastructures

CODE DU BIEN: 25109021



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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 943 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25109021                      |
| Surface habitable      | ca. 152,77 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1993                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 580.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.08.2035           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 71.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                                        |



CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, située sur un terrain spacieux d'environ 994 m<sup>2</sup>, se trouve dans un quartier résidentiel calme et recherché, niché au cœur des vastes forêts et lacs au sud de Potsdam, capitale du Land, offrant un cadre de vie exceptionnel. Grâce à la desserte ferroviaire régionale vers Berlin et à l'excellente infrastructure locale (écoles, commerces et restaurants), vous profiterez d'une parfaite harmonie entre nature et ville. Construite en 1993 selon une structure à ossature bois, la maison offre une surface habitable confortable d'environ 152,77 m<sup>2</sup>, idéale pour les familles ou les couples appréciant les grands espaces. Elle se compose de quatre pièces, dont trois chambres spacieuses et un studio ouvert à l'étage, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le vaste séjour/salle à manger bénéficie d'une atmosphère agréable. Le parquet du séjour et des chambres contribue à cette ambiance harmonieuse. Un raccordement pour cheminée est déjà installé dans le séjour, vous permettant d'intégrer facilement un foyer si vous le souhaitez. Les fenêtres en bois s'harmonisent avec la façade en briques massives, ce qui, outre son attrait esthétique, contribue à la valeur à long terme de la propriété. L'espace de vie donne directement sur une vaste terrasse, couverte d'une élégante verrière, qui invite à la détente en plein air. Le grand terrain paysager abrite un jardin arboré qui préserve l'intimité tout en offrant un espace propice à la relaxation en pleine nature. Pour plus de commodité, la maison dispose d'un garage privé avec parking sécurisé. Le système de chauffage a été modernisé en 2018 avec une nouvelle chaudière à gaz. Son emplacement exceptionnel, à proximité de la nature, des transports en commun et des infrastructures complètes, fait de cette maison individuelle un lieu de vie idéal pour quiconque souhaite profiter de la nature tout en bénéficiant d'un accès facile à Berlin.

**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## Détails des commodités

- Parkett- und Fliesenfußböden
- Vollbad und Gäste-Duschbad
- Kaminanschluss vorbereitet
- Holzfenster
- Vollklinker-Fassade
- große Terrasse mit Glasüberdachung
- eingewachsener Garten
- Gartenwasserzähler
- Garage



**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Michendorf liegt im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Insgesamt leben ca. 14.000 Einwohner in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen.

Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch idyllische Naturkulissen, wie ruhige Seen und malerische Wälder. 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.

**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**CODE DU BIEN: 25109021 - 14552 Michendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

**Tel.:** +49 331 - 88 71 811 0

**E-Mail:** potsdam@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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