

Michendorf – Wildenbruch

Maison individuelle spacieuse dans un endroit calme à proximité du club de golf

CODE DU BIEN: 25109033



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232,76 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 895 m²

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

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

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25109033	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 232,76 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 445 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1995		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2035	Consommation finale d'énergie	77.86 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La propriété

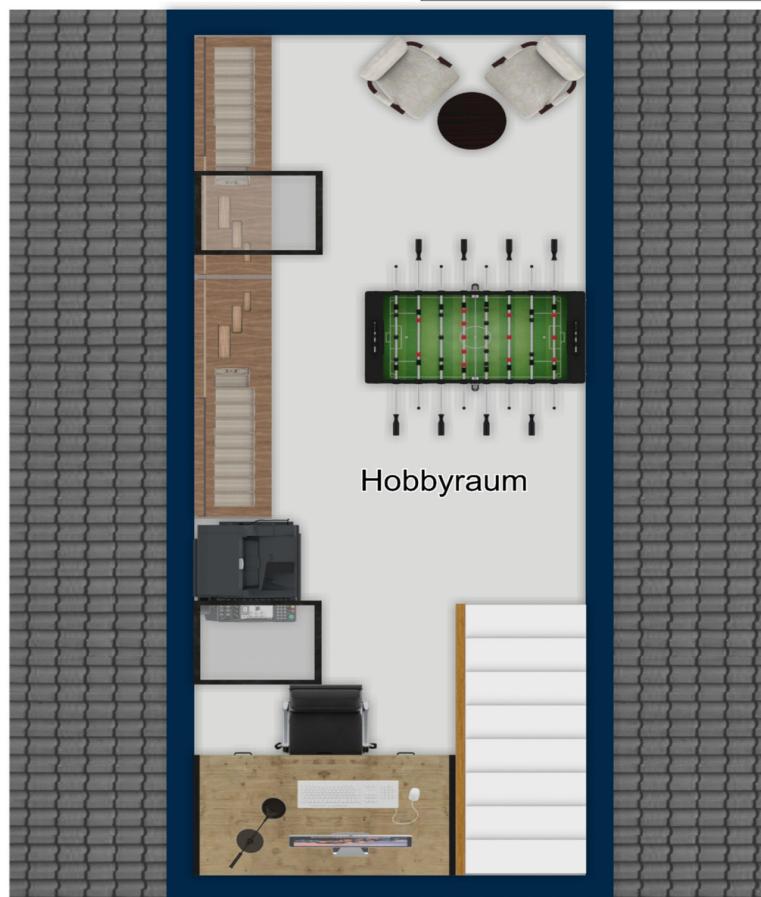


CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

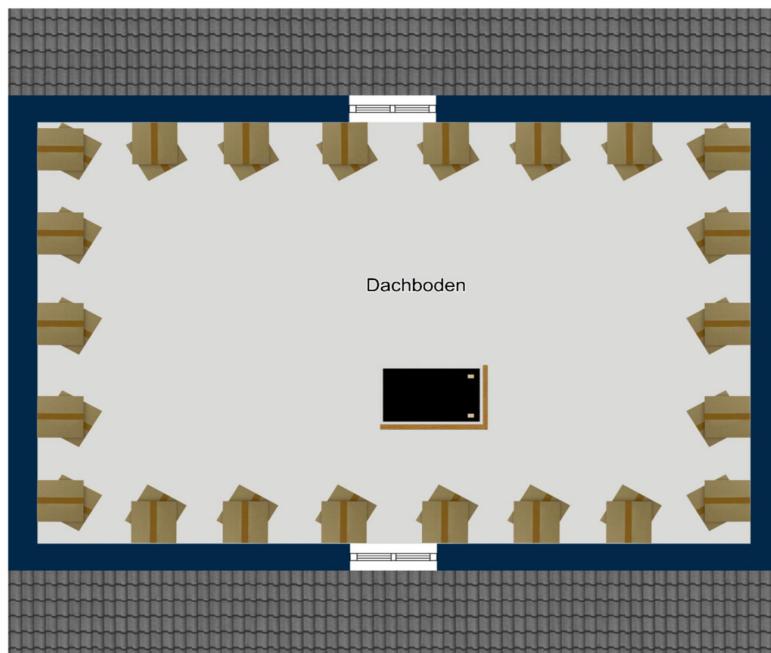
Plans d'étage







VON POLL
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1995, séduit par ses volumes généreux et son emplacement paisible, jouxtant le golf de Seddiner See. Avec environ 232,76 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 895 m², la propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement, idéale pour les familles ou les couples en quête de confort et d'intimité. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène à un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière. De grandes fenêtres et un accès direct à la terrasse créent une harmonie parfaite entre l'intérieur et l'extérieur. Un store banne procure une agréable ombre sur la terrasse principale aux beaux jours. La cuisine, entièrement équipée, offre un espace généreux pour cuisiner et donne également accès à l'une des deux terrasses. La maison comprend six pièces aux proportions harmonieuses, dont quatre chambres réparties sur deux étages. Deux salles de bains assurent le confort au quotidien et offrent un espace suffisant pour toute la famille. La plupart des fenêtres sont équipées de stores, permettant de moduler la lumière et de préserver l'intimité. Un grenier aménagé, actuellement utilisé comme studio de yoga, complète ce bien. Cette propriété comprend également un balcon spacieux qui donne sur la grande terrasse principale, ainsi qu'un jardin bien entretenu avec un barbecue intégré, idéal pour se retrouver en famille ou entre amis. Deux garages dans une dépendance offrent un vaste espace pour les véhicules et un rangement supplémentaire pour les outils de jardin, les vélos et autres objets. L'agencement bien pensé garantit à chaque membre de la famille un espace confortable, même pour les plus grands. L'emplacement offre une tranquillité absolue en pleine nature. La proximité du célèbre Seddiner See Golf Club est un atout majeur pour les amateurs de golf. Par ailleurs, commerces, écoles et autres commodités sont facilement accessibles. Cette maison individuelle allie un cadre de vie de grande qualité à des atouts pratiques et un emplacement idyllique. Elle est disponible immédiatement. Venez la découvrir ! Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.86 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Contact

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin

Tel.: +49 30 - 81 45 46 90

E-Mail: berlin.lichterfelde@von-poll.com

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

www.von-poll.com