

Michendorf – Wildenbruch

## Tágas, különálló ház csendes helyen, a golfklub mellett

VP azonosító: 25109033



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

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232,76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 895 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25109033                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 232,76 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto          |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1995                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs                |

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 890.000 EUR                                                                   |
| Ház                  | Családi ház                                                                   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                 |
| Hasznos terület      | ca. 445 m <sup>2</sup>                                                        |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 77.86 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1995                |



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840





VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az ingatlan





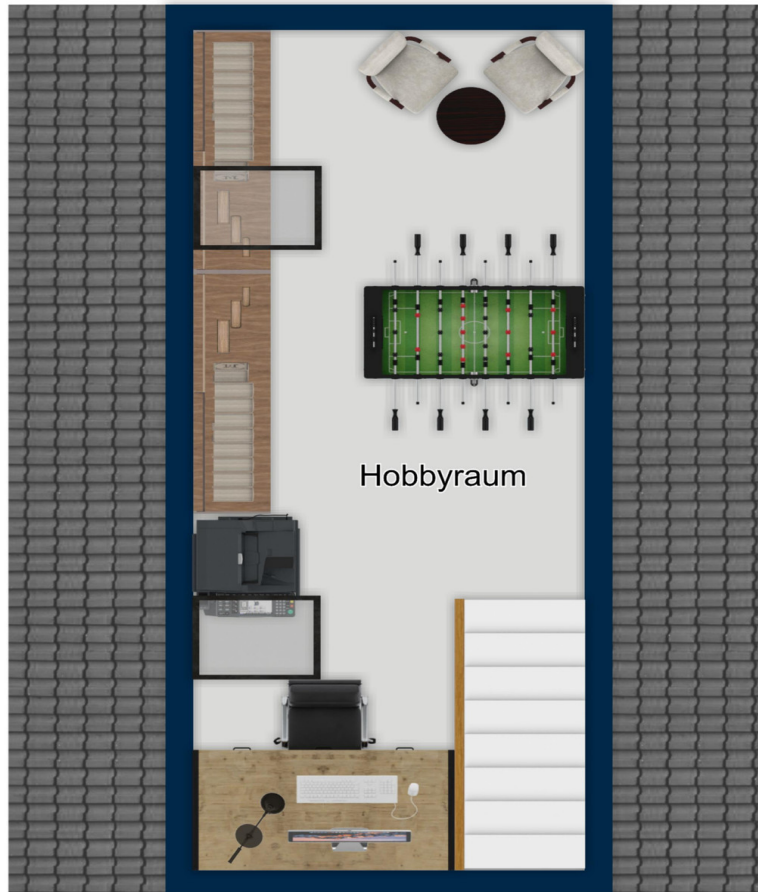
VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Alaprajzok



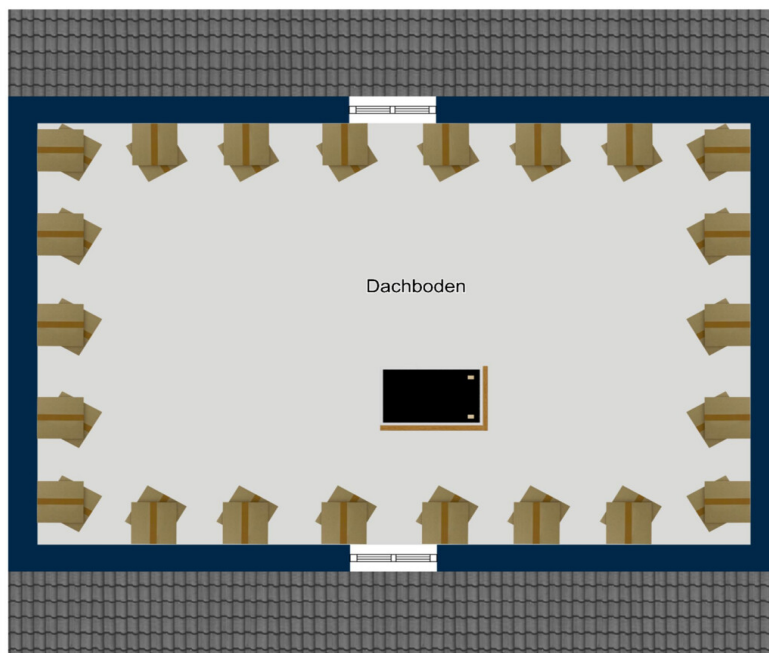












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1995-ben épült családi ház tágas elrendezésével és csendes elhelyezkedésével, közvetlenül a Seddiner See Golfklub mellett lenyugó. Körülbelül 232,76 m<sup>2</sup> lakóterületével és összesen körülbelül 895 m<sup>2</sup>-es telkével az ingatlan számos lehetőséget kínál az egyéni lakhatási koncepciókhoz – ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a magánéletet. A földszinten egy hívogató elosztó található, amely a tágas, világos nappaliba és étkezőbe vezet. A nagy ablakok és a közvetlen teraszkiárat harmonikus kapcsolatot teremt a beltér és a kültér között. Napos napokon egy napellenző kellemes árnyékot biztosít a fő teraszon. A konyha beépített szekrényekkel van felszerelve, bővített helyet kínál a kulináris tevékenységekhez, és a két terasz egyikére is ki lehet jutni. Összesen hat arányos szoba áll rendelkezésre, köztük négy hálószoba, amelyek két szinten helyezkednek el. A két fürdőszoba biztosítja a mindennapi kényelmet, és rengeteg helyet kínál az egész család számára. A legtöbb ablak redonnyel van felszerelve, lehetővé téve a fény és a magánélet egyéni szabályozását. Van egy kész tetőtér is, amelyet jelenleg jogastúdióként használnak. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas erkély, amely a nagy fő teraszra is kiterjed, valamint egy gondozott kert beépített grillezővel, amely tökéletes a családdal és a barátokkal töltött időhöz. A különálló melléképületben található két garázs bővített helyet biztosít járműveknek, valamint további tárolóhelyet kerti szerszámoknak, kerékpároknak vagy egyéb tárgyaknak. Az átgondolt elrendezés biztosítja, hogy minden családtagnak rengeteg helye legyen – még azoknak is, akiknek nagyobb helyigényük van. A helyszín abszolút nyugalommal, természeti környezetben büszkélkedhet. A híres Seddiner See Golfklub közelsége különösen vonzó a golfrajongók számára. Ugyanakkor az üzletek, iskolák és egyéb szolgáltatások könnyen megközelíthetők. Ez a családi ház a magas színvonalú lakhatást praktikus funkciókkal és idilli elhelyezkedéssel ötvözi, és azonnal beköltözhető. Győződjön meg róla saját szemével – várjuk jelentkezését.



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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