

Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## Casa bifamiliare in stile americano presso il Seddiner See Golf and Country Club

Codice oggetto: 23109019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228,68 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 23109019                             |
| Superficie netta    | ca. 228,68 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1998                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.250.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 33 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 115.60 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.06.2033    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |

Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## La proprietà



**Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita in stile americano, si trova in una graziosa zona residenziale adiacente al Seddiner See Golf and Country Club. Le due case, rispettivamente di circa 137 m<sup>2</sup> e 92 m<sup>2</sup>, sono state costruite nel 1998 e possono essere unite a piacere. La casa vanta finiture di alta qualità. L'unità più piccola offre tre stanze, una cucina e due bagni, mentre quella più grande è composta da quattro stanze, una cucina e due bagni. Ampie terrazze e una veranda arricchiscono ulteriormente lo spazio abitativo. La disposizione attuale offre diverse possibilità, come la convivenza multigenerazionale, la combinazione di vita e lavoro, o l'utilizzo come proprietà con reddito da locazione. La casa colpisce per le sue finiture di alta qualità, tra cui pavimenti in parquet, caminetti e cucine componibili in stile americano. Ulteriori comfort sono offerti da un sistema di allarme, un sistema di aspirazione centralizzato e ampi armadi a muro. È disponibile una connessione Internet ad alta velocità tramite fibra ottica. La proprietà esposta a sud è perfetta per il relax e il tempo libero. Il giardino è dotato di un sistema di irrigazione alimentato da un pozzo privato. Un garage doppio con wallbox per veicoli elettrici completa questa interessante offerta. L'immobile non è solo un vero gioiello, ma vanta anche ottimi collegamenti con Berlino e la sua posizione nelle immediate vicinanze del campo da golf.

**Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch**

## Dettagli dei servizi

- 2 separate Häuser, Zusammenlegung möglich
- Parkett
- Kamin
- Einbauküche
- Gäste-Duschbad
- Wannenbad
- Alarmanlage
- Zentralstaubsauger
- diverse Einbauschränke
- Internet über Glasfaser
- Terrasse
- Veranda
- Doppelgarage
- Wallbox in der Garage
- Brunnen und Bewässerungssystem
- Golfplatznähe

**Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch**

## Tutto sulla posizione

Wildenbruch, ein Teil der Gemeinde Michendorf im Landkreis Potsdam-Mittelmark, zählt mit seinen Gemeindeteilen Lehnmarke, Bergheide und Six ca. 2.570 Einwohner. Insgesamt zählt die Gemeinde Michendorf ca. 15.000 Einwohner. Der südlich angrenzende Seddiner See und die umliegenden Naturlandschaften machten das Gebiet um diese Siedlung schon vor vielen Jahren attraktiv für die Naherholung. So entstanden in den Jahren 1970 bis 1989 zahlreiche Wochenendhäuser.

Nach 1989 wurde ein Großteil der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen erschlossen. Es entstanden eine 36-Loch-Golfanlage und ein Wohnviertel für gehobene Ansprüche. Aufgrund der beliebten Lage ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich angestiegen.

Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A10, der Bundesstraße 2 sowie der Landstraße 73, die Michendorf und Luckenwalde verbindet. Die Landeshauptstadt Potsdam ist in ca. 15 und der Kurfürstendamm in ca. 25 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Über die naheliegende Autobahn-Anschlussstelle Michendorf hat man Zugang zu den wichtigsten Autobahnachsen. Die Bushaltestelle am Ausgang der Siedlung und der Bahnhof in Michendorf bieten eine ausgezeichnete Anbindung zu Schulen, Potsdam und Berlin. Michendorf hat ein Gymnasium, Grundschulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe.

Das Golfplatzgelände Lehnmarke mit ausschließlich Neubauten und damit neu angesiedelten Familien bietet eine einmalige Willkommensgemeinde.

**Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 23109019 - 14552 Michendorf / Wildenbruch – Wildenbruch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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