

**Michendorf - Wilhelmshorst**

# Idyllisch gelegenes Haus mit Pool, ELW und vielen Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 25109040**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 810.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154,8 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 951 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

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

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25109040
Superficie netta	ca. 154,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	810.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Balcone

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	158.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2036	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## La proprietà



Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Una prima impressione

Dieses idyllisch gelegene Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 154,8 m<sup>2</sup> und weiteren 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein großzügiges und einladendes Zuhause. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung nach Berlin und einer Grundstücksfläche von etwa 951 m<sup>2</sup>. Durch einen umfassenden Umbau und Anbau im Jahr 1990 sowie die Installation einer neuen Gasterme im Jahr 2024 wurde das Objekt in zentralen Bereichen modernisiert und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort

Mit insgesamt 6,5 Zimmern und zwei Badezimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als geräumiges Familienhaus, Generationswohnen oder mit separatem Arbeits- oder Gästebereich. Die Raumaufteilung bietet flexible Gestaltungsoptionen, die sich individuell an persönliche Bedürfnisse anpassen lassen.

Die Dielenböden in den Wohnbereichen schaffen angenehme Atmosphäre. Die Schiebetür im Wohnbereich erinnert als klassisches Stilelement an das Ursprungsjahr des Hauses 1933. Große Fenster sorgen für einen guten Lichteinfall und ein schönes Ambiente. Der Kamin sorgt in den Wintermonaten für wohlige Wärme.

Der Wintergarten im großzügigen Anbau eignet sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsraum, grünes Paradies, Rückzugs- oder auch Arbeitsbereich. Von hier aus gelangen Sie über eine Außentreppe direkt auf die Terrasse. Der eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und kleine liebevolle Rückzugsorte. Der Außenpool ermöglicht in den Sommermonaten eine angenehme Erfrischung, sodass man den Sommerurlaub auch gern im eigenen Zuhause verbringt. Die Bewässerung des Grundstücks erfolgt über einen eigenen Brunnen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen praktische Ausstattungsdetails wie Jalousien, ein Gäste-WC sowie ein Vollbad. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einliegerwohnung mit Duschbad, die sich ideal für Gäste, familiäre Nutzung oder als Arbeitsbereich eignet.

Stauraum bieten sowohl der Schuppen als Abstellräume im Keller. Ihr Fahrzeug findet in der Garage einen geschützten Stellplatz

Die Verbindung zu urbanem Leben wird durch die gute Anbindung nach Berlin gewährleistet, sodass Sie sowohl von den Vorteilen einer entspannten Wohnlage als auch von der Nähe zur Metropole profitieren können. Wilhelmshorst ist eine Waldgemeinde vor den Toren Berlins, die schon früher gern als Rückzugsort genutzt wurde.

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Dettagli dei servizi

- Dielenböden + Textilbelag
- Kamin
- neue Gasterme
- Vollbad + Gäste-WC
- Jalousien
- Wintergarten
- Einliegerwohnung mit Duschbad
- Terrasse
- Brunnen
- Außenpool
- Schuppen
- Garage

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Tutto sulla posizione

Der Ort Wilhelmshorst ist ein Teil der Gemeinde Michendorf im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Von insgesamt ca. 13.000 Einwohnern in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen, leben ca. 3.200 Einwohner in diesem schön(st)en Ortsteil.

Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch alten Baumbestand und angrenzenden Kiefernwäldern. 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.

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Codice oggetto: 25109040 - 14552 Michendorf - Wilhelmshorst**

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

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

---

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