

Michendorf – Wildenbruch

# Vivere in modo moderno con un giardino paradisiaco: la tua nuova casa vicino al campo da golf

Codice oggetto: 25109019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – 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: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25109019                           |
| Superficie netta    | ca. 161,9 m <sup>2</sup>           |
| Tipologia tetto     | mansarda                           |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2017                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 890.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità | Consumo energetico                                    | 11.20 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.01.2028  | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                             |

Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch**

## Una prima impressione

In vendita questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2017, in una zona residenziale di alta qualità. Con una superficie abitabile di circa 161,9 m<sup>2</sup> su un ampio terreno di circa 1305 m<sup>2</sup>, questa casa offre una varietà di utilizzi e comfort moderni. La proprietà comprende un totale di cinque locali, di cui quattro camere da letto e due bagni. Il piano terra e il piano superiore sono dotati di riscaldamento a pavimento alimentato da un'efficiente pompa di calore geotermica (sonda di salamoia) e combinato con un sistema di ventilazione. Questa soluzione ecologica garantisce una distribuzione confortevole del calore e l'apporto di aria fresca in tutta la casa. La tecnologia dell'edificio è supportata dai controlli intelligenti Homematic, che consentono di gestire comodamente riscaldamento, illuminazione e altri dispositivi elettronici. Una connessione LAN fornisce una connessione internet affidabile in tutta la casa. Le stanze sono rifinite con piastrelle e pavimenti in vinile di alta qualità. La cucina attrezzata offre ampio spazio di lavoro e spazio di archiviazione. L'elegante giardino sottolinea il carattere speciale di questa proprietà. Un'ampia terrazza coperta in pietra naturale con tenda da sole elettrica invita a rilassarsi all'aperto. I vialetti e le pavimentazioni in pietra naturale e granito non sono solo di grande impatto visivo, ma anche robusti e durevoli. Una fontana con sistema di irrigazione irriga le pregiate piante del giardino. Una casetta da giardino offre ulteriore spazio di stoccaggio, ad esempio per le biciclette, o può essere utilizzata per altri scopi. L'ampio posto auto coperto doppio è direttamente collegato alla casa, garantendo un accesso riparato all'auto anche in caso di maltempo. Il lungo vialetto d'accesso pavimentato offre ampio parcheggio per famiglie e visitatori. Il cancello elettrico offre ulteriore comodità e sicurezza. La posizione della proprietà è caratterizzata dalla tranquillità e dall'ottimo accesso alle autostrade circostanti. Scuole e negozi sono raggiungibili in breve tempo, mentre il vicino campo da golf offre opportunità di svago e relax. L'ampio terreno consente inoltre l'integrazione di una piscina o di altre strutture ricreative. Nel complesso, questa casa indipendente quasi nuova si presenta come una proprietà che colpisce sia per le sue caratteristiche moderne che per le sue versatili potenzialità d'uso. La combinazione di posizione tranquilla, costruzione di alta qualità e tecnologie ecocompatibili la rende una casa ideale per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità e il comfort.

Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Dettagli dei servizi

- Erdwärmepumpe (Sole-Bohrung)
- Fußbodenheizung EG + OG
- Fliesen- und Vinylböden
- Einbauküche
- Vollholztreppe
- 1 Vollbad + 1 Duschbad
- smart Home (Homatic)
- LAN-Verkabelung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Natursteinterrasse mit el. Markise
- Wege und Pflasterungen in Naturstein / Granit
- Brunnen + Bewässerungssystem
- hochwertige Anpflanzungen
- Gartenhaus
- Doppelcarport + 2 weitere Stellplätze
- elektrisches Zufahrtstor

**Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – 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.

Codice oggetto: 25109019 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.1.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 11.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25109019 - 14552 Michendorf – 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)