Michendorf – Wildenbruch

Stravagante casa progettata da un architetto con comfort moderni presso il Seddin Golf Club

Codice oggetto: 25109039

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 247,19 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.077 m^2

Codice oggetto: 25109039 - 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: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25109039
Superficie netta	ca. 247,19 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	26.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

La proprietà

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Una prima impressione

Questa casa indipendente, con finiture di pregio e situata in una ricercata zona residenziale vicino al Seddin Golf Club, colpisce per la sua architettura suggestiva. Costruita nel 1998 con solidi metodi di costruzione, la proprietà è in ottime condizioni. Bagni e pavimenti sono stati ristrutturati l'ultima volta nel 2025 e la casa è stata modernizzata con l'installazione di una pompa di calore ad aria. Con una generosa superficie abitabile di circa 247,19 m² su un terreno di circa 1.077 m², la casa offre ampi spazi per una vita sofisticata, ideale per piccole famiglie o coppie in cerca di un ambiente tranquillo con ottimi collegamenti con Berlino e numerose opportunità ricreative. La disposizione è spaziosa e aperta, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre a tutta altezza. L'utilizzo di materiali di alta qualità sottolinea il carattere esclusivo della casa. Eleganti pavimenti in parquet e granito sono riscaldati tramite riscaldamento a pavimento. Il seminterrato riscaldato è già predisposto per l'allacciamento di una potenziale cucina o sauna e offre ulteriori possibilità di arredo, oltre a un ampio spazio di stoccaggio. La moderna tecnologia costruttiva è impressionante: una pompa di calore ad aria con modulo di climatizzazione, combinata con un impianto fotovoltaico con batteria da 15 kW e una wallbox per veicoli elettrici, consente uno stile di vita sostenibile e orientato al futuro. Molte funzioni sono gestite tramite il sistema di domotica integrato; il cancello elettrico del vialetto può essere comodamente azionato tramite Apple Home. Un sistema di allarme con telecamere garantisce la sicurezza. Il soggiorno open space con camino è un punto di ritrovo centrale della casa. La cucina attrezzata offre ampio spazio di stivaggio, completato da pratici armadi a muro in soggiorno e nelle camere da letto. Tre ulteriori bagni, due dei quali con luce naturale, sono arredati con stile e migliorano il comfort abitativo quotidiano. L'ampia terrazza in abete Douglas invita a rilassarsi all'aperto. Due balconi coperti offrono ulteriori angoli appartati. Il giardino ben curato è dotato di un sistema di irrigazione Rainbird che utilizza il pozzo di proprietà. Per i veicoli sono disponibili due posti auto esterni e un garage doppio con annesso ripostiglio. La zona circostante è caratterizzata da un tranquillo contesto residenziale. Negozi, asili nido e scuole sono raggiungibili in pochi minuti di auto, e anche i collegamenti con Berlino sono facili. Gli amanti della natura apprezzeranno la vicinanza al lago Seddin e al golf club, condizioni ideali per attività ricreative e hobby.

Codice oggetto: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Dettagli dei servizi

- Luft-/Wärmepumpe mit Klima-Modul
- Fußbodenheizung
- Parkett- / Granitböden
- bodentiefe Fenster
- 4 Bäder
- Kamin
- Klimaanlage
- PV-Anlage mit Speicher (15 KW)
- Alarmanlage mit Kameras
- smart home
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Netzwerkverkabelung
- Vollkeller (Anschlüsse Küche / Sauna vorb.)
- Entkalkungsanlage
- große Terrasse (Douglasie)
- Balkon
- Doppelgarage + ASR
- el. Zufahrtstor (Apple home)
- Brunnen + Rainbird Bewässerungssystem
- Wallbox

Codice oggetto: 25109039 - 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: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 26.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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: 25109039 - 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