

Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

# Bezugsfertiges Familiendomizil mit Kamin, moderner Küche und zusätzlichem Büro

Codice oggetto: 26109003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130,11 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 667 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

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

**Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26109003</b>
Superficie netta	<b>ca. 130,11 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2004</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>675.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

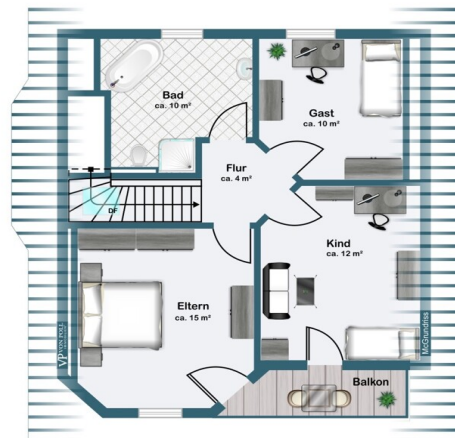
## La proprietà



Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## Una prima impressione

Dieses gut ausgestattete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 667 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Wohnort Wilhelmshorst. Das im Jahr 2004 massiv gebaute Haus zeichnet sich durch seine praktische Aufteilung, zahlreiche nützliche

Ausstattungsmerkmale sowie durch seinen sehr gepflegten Zustand aus. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 wurde das Erdgeschoss modernisiert und eine neue, hochwertige Einbauküche integriert. Neben viel Stauraum bietet

diese großzügige Arbeitsflächen und moderne Geräte, wie zum Beispiel ein Kochfeld mit Teppanjaki-Grill und versenkbarem Dunstabzug.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Vollbad

sowie ein separates Gäste-WC. Das großzügige Wohnzimmer bietet mit einem neuen Kaminofen ein angenehmes Ambiente. Über ein großes Fensterelement hat man Zugang zur überdachten Gartenterrasse. Vom Küchenbereich erreicht man eine weitere Terrasse mit Ostausrichtung, die zum gemütlichen Frühstück in der Morgensonne einlädt.

Das Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Böden im Erdgeschoss sind mit Fliesen und die Schlafräume mit Parkettböden belegt. Elektrische

Jalousien sorgen für Komfort und Sicherheit. Zu den praktischen Details zählen maßgefertigte, moderne

Einbauschränke, die in verschiedenen Bereichen für wertvollen Stauraum sorgen. Der Wirtschaftsraum ist ebenfalls mit maßgefertigten Einbauschränken versehen.

Das ausgebaute, gedämmte Spitzboden mit separatem Abstellraum ist über eine klappbare Leiter erreichbar und bietet

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Hobby- oder weiteren Stauraum. Auch hier wurden weiße, maßgefertigte Einbauschränke integriert.

Im massiven Nebengebäude befindet sich neben einer Doppelgarage ein Büro, das mit Fußbodenheizung und Parkett ausgestattet ist.

Die mit Granitsteinen gepflasterte Zufahrt bietet weitere Außenstellplätze für Pkw., Ein maßgefertigtes Gartenhaus bietet viel Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien.

Der

eigene Brunnen mit Bewässerungssystem (Rainbird) erleichtert die Gartenpflege. Die Zaunanlage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet.

**Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den Bahnhof mit Regionalzuganschluss nach Berlin. Die umliegenden Autobahnen A115 und A10 sind in wenigen Minuten erreichbar. Über eine regelmäßige Busverbindung ist die Landeshauptstadt Potsdam gut erreichbar.**

**Wilhelmshorst gilt als attraktiver Rückzugsort vor den Toren Berlins inmitten eines weitläufigen**

**Waldgebietes. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und vielfältigen**

**Einkaufsmöglichkeiten.**

**Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **Dettagli dei servizi**

- **moderne Einbauküche (neu 2022)**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Fliesen- / Parkettböden**
- **Vollbad mit Fußbodenheizung**
- **Gäste-WC**
- **elektrische Jalousien**
- **Kaminofen (neu)**
- **2 Terrassen + 1 Balkon**
- **verglaste Terrassenüberdachung**
- **ausgebauter Spitzboden**
- **Einbauschränke**
- **Büro mit Fußbodenheizung im Nebengebäude**
- **massive Garage + weitere Stellplätze**
- **Granitpflasterung**
- **Zaunanlage mit elektrischem Tor**
- **Brunnen + Bewässerungssystem (Rainbird)**
- **Gartenhaus (maßgefertigt)**

**Codice oggetto: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - 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: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - Wilhelmshorst**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26109003 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst - 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**

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

---

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