

Michendorf – Wildenbruch

## Ampia casa indipendente in posizione tranquilla vicino al golf club

Codice oggetto: 25109033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232,76 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 895 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

- 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: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25109033                  |
| Superficie netta    | ca. 232,76 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione              |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1995                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 445 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 77.86 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

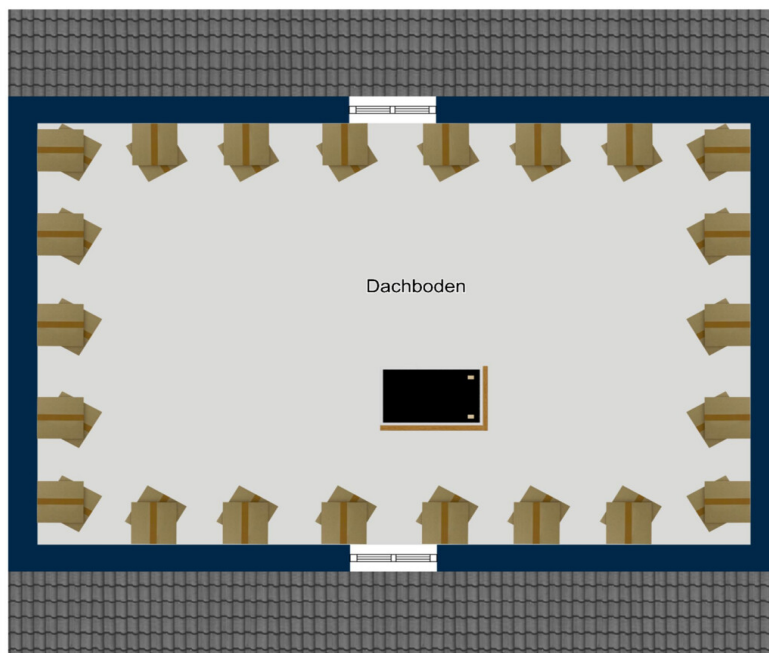
## Planimetrie











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: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1995, colpisce per la sua generosa metratura e la posizione tranquilla, direttamente adiacente al Golf Club Seddiner See. Con circa 232,76 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 895 m<sup>2</sup>, la proprietà offre diverse possibilità per soluzioni abitative personalizzate, ideali per famiglie o coppie che apprezzano il comfort e la privacy. Al piano terra, un accogliente ingresso conduce all'ampia e luminosa zona giorno e pranzo. Le ampie finestre e l'accesso diretto alla terrazza creano un'armoniosa connessione tra interno ed esterno. Una tenda da sole garantisce una piacevole ombra sulla terrazza principale nelle giornate di sole. La cucina è attrezzata con mobili componibili, offre ampio spazio per le attività culinarie e consente anche l'accesso a una delle due terrazze. Sono disponibili in totale sei locali ben proporzionati, tra cui quattro camere da letto distribuite su due piani. Due bagni garantiscono la comodità quotidiana e offrono ampio spazio per tutta la famiglia. La maggior parte delle finestre è dotata di tapparelle, consentendo la regolazione individuale della luce e della privacy. C'è anche una soffitta rifinita, attualmente utilizzata come studio yoga. La proprietà comprende anche un ampio balcone che copre anche l'ampia terrazza principale, nonché un giardino ben curato con barbecue in muratura, perfetto per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Due garage in una dependance separata offrono ampio spazio per i veicoli e ulteriore spazio per attrezzi da giardino, biciclette o altri oggetti. La disposizione ben studiata garantisce a ogni membro della famiglia un ampio spazio, anche a chi ha esigenze di spazio più ampie. La posizione vanta un'assoluta tranquillità immersa nella natura. La vicinanza al rinomato Golf Club Seddiner See è un punto di forza per gli appassionati di golf. Allo stesso tempo, negozi, scuole e altri servizi sono facilmente raggiungibili. Questa casa indipendente combina alta qualità abitativa con caratteristiche pratiche e una posizione idilliaca ed è disponibile per l'occupazione immediata. Convincetevi di persona: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Dettagli dei servizi

- absolute Ruhiglage
- unmittelbare Nähe zum Golfclub Seddiner See
- Jalousien
- Fensterläden im Erdgeschoss
- Markise
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- 2 Garagen
- ausreichende Abstellmöglichkeiten im Nebengebäude
- Einbauküche
- festgemauerter Grill im Garten

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Wohnlage im beliebten Michendorf, einer charmanten Gemeinde südlich von Potsdam im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die naturnahe Lage mit kurzen Wegen zu Wäldern, Seen und Feldern bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Zudem ist ein See mit Badestelle fußläufig erreichbar.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die nahegelegene Anschlussstelle zur Autobahn A10 (Berliner Ring) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Berlin, Potsdam und das weitere Umland. Auch die A115 (Avus) in Richtung Berliner Innenstadt ist zügig erreichbar – ideal für Berufspendler.

Der Bahnhof Michendorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Potsdam (ca. 15 Minuten Fahrzeit) und Berlin (ca. 35 Minuten zum Hauptbahnhof). Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz und sorgen für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Im Ort selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote. Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Wanderwege, Radstrecken oder ein Golfplatz in der Nähe runden das attraktive Gesamtbild ab.

Diese Lage vereint die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Raums mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur – ein idealer Wohnort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

## Partner di contatto

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

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Curtiusstraße 3, 12205 Berlin  
Tel.: +49 30 - 81 45 46 90  
E-Mail: [berlin.lichterfelde@von-poll.com](mailto:berlin.lichterfelde@von-poll.com)

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

---

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