

Michendorf – Wildenbruch

Extravagantes Architektenhaus mit moderner Ausstattung am Seddiner Golfclub

Número da propriedade: 25109039



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 247,19 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.077 m²

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Numa vista geral

Número da propriedade	25109039
Área	ca. 247,19 m ²
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1998
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.290.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	26.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.10.2035	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

O imóvel



Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattungsqualität in begehrter Wohnlage nahe dem Seddiner Golfclub überzeugt durch seine extravaganter Architektur. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Bäder und Böden wurden zuletzt 2025 renoviert und das Haus wurde mit der Umrüstung auf eine Luft-/Wärmepumpe technisch modernisiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 247,19 m² auf einem Grundstück von ca. 1.077 m² bietet sich viel Platz für anspruchsvolles Wohnen – ideal für kleine Familien oder Paare, die ein ruhiges Umfeld mit hervorragender Berlin-Anbindung oder hohem Freizeitwert suchen.

Die Raumaufteilung ist großzügig, offen und durch große, bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Der Einsatz hochwertiger Materialien unterstreicht den gehobenen Charakter. Die edlen Parkett- und Granitböden werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Der beheizte Vollkeller ist bereits mit Anschlüssen für eine potenzielle Küche oder Sauna vorbereitet und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten sowie viel Stauraum.

Die moderne Haustechnik überzeugt: Eine Luft-/Wärmepumpe mit Klima-Modul in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage samt 15 kW Speicher und einer Wallbox für E-Mobilität ermöglichen einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Alltag. Die Steuerung vieler Funktionen erfolgt über das integrierte Smart-Home-System; das elektrische Zufahrtstor lässt sich komfortabel via Apple Home bedienen. Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage mit Kameras.

Ein zentraler Treffpunkt des Hauses ist das offen gestaltete Wohnzimmer mit Kamin. Die Einbauküche bietet viel Stauraum – ergänzt durch praktische Einbauschränke in den Wohn- und Schlafräumen. Drei weitere Bäder, davon zwei Tageslichtbäder, sind stilvoll ausgestattet und steigern den täglichen Wohnkomfort.

Die großzügige Terrasse aus Douglasie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zwei überdachte Balkone bietet zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Der gepflegte Garten ist mit einer Rainbird-Bewässerungsanlage ausgestattet, die den eigenen Brunnen nutzt. Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage mit angeschlossenem Abstellraum zur Verfügung.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen befinden sich in wenigen Autominuten Entfernung und auch die Anbindung nach Berlin gestaltet sich unkompliziert. Naturfreunde profitieren von der

Nähe zum Seddiner See und dem Golfclub – ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und Hobbys.

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25109039 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com