

Michendorf

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Michendorf: Kernsaniert und vielseitig nutzbar

Número de propiedad: 24109042



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

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.531 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24109042
Superficie habitable	ca. 152,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	5
Año de construcción	1900

Precio de compra	790.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Superficie comercial	ca. 76.66 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 228 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.08.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propiedad

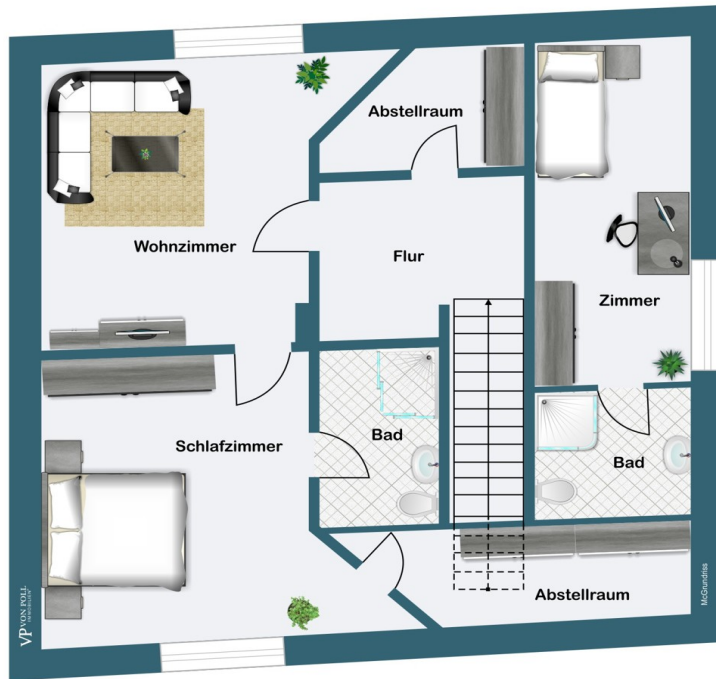


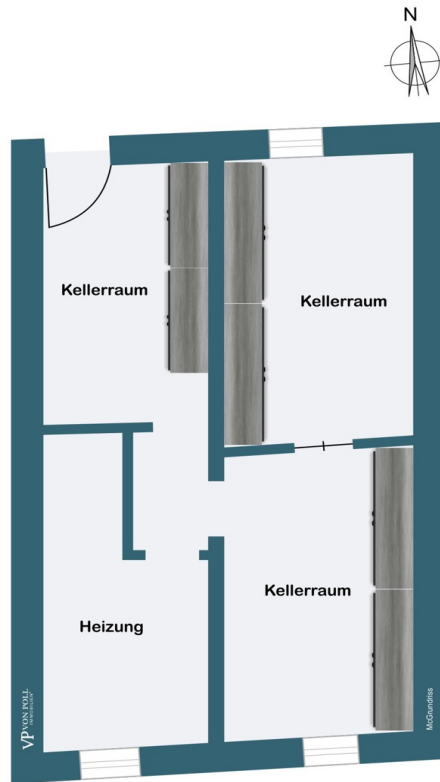
Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Una primera impresión

Diese gepflegte Immobilie bietet als Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Anlagechance mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 274 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 1.531 m<sup>2</sup> verbindet das Objekt historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich um 1900 erbaut, wurde das Gebäude im Jahr 2000 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, bei der unter anderem das Fundament erneuert, der Keller tiefergelegt, neue Isolierungen angebracht und das Dachgeschoss ausgebaut wurden. Zudem erfolgten eine komplette Erneuerung der Leitungen und Anschlüsse sowie die Modernisierung der Heizungsanlage. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren besonders gepflegten Zustand und eine moderne Ausstattung aus. Im Erdgeschoss befindet sich eine vollmöblierte Gaststätte, ausgestattet mit einem Kaminraum, Gäste-WC, Einbauküche und einer klimatisierten Bar – ideal für gastronomische Betriebe. Hinzu kommen drei vollausgestattete Wohnungen, die weiteren Wohnraum bieten. Ein großer Innenhof sowie eine Terrasse mit Kühlungssystem laden zum Verweilen ein und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie oder Veranstaltungen. Zusätzlich bietet die Immobilie praktische Nebenräume wie einen Schuppen und umfangreiche Abstellflächen im Keller. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Container, die aktuell als Werkstatt vermietet sind und weiteres Renditepotenzial bieten. Darüber hinaus bietet das Grundstück sechs feste Stellplätze und weitere Abstellflächen. Besonders attraktiv ist die zentrale Lage im Stadtkern von Michendorf, die hervorragende Voraussetzungen für langfristige Vermietung oder eigene gewerbliche Nutzung schafft. Da das Objekt derzeit nicht vermietet ist, bietet es Käufern eine hervorragende Gelegenheit, eigene Konzepte zu realisieren und von der guten Lage zu profitieren. Egal ob als renditestarkes Anlageobjekt oder zur eigenen Nutzung – diese Immobilie vereint Vielseitigkeit, solide Substanz und eine gefragte Lage.

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Detalles de los servicios

- saniertes und gepflegtes Objekt
- vollmöbliert
- Einbauküchen
- 5 Bäder
- Innenhof
- Bewässerungsanlage
- Rasenroboter
- Brunnen
- vollständig umzäunt (elektr. Öffnung)
- Terrasse mit Kühlungssystem (kühlt 5-6 °C runter)
- Abstellräume im Keller + Schuppen
- Videoüberwachung



Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Michendorf liegt im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Insgesamt leben ca. 14.000 Einwohner in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen. Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch idyllische Naturkulissen, wie ruhige Seen und malerische Wälder. 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.

Número de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 de propiedad: 24109042 - 14552 Michendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam  
E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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