

Michendorf – Wildenbruch

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Golfclub

????????? ??????????: 25109033



www.von-poll.com

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 232,76 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 895 m²

??????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25109033
????????????	ca. 232,76 m ²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	6
???????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ?????????????	1995
????? ?????????????	2 x ??????

???? ??????	890.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????? ?????	ca. 445 m ²
??????	???????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	77.86 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.08.2035	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

??????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ??: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



??????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ?????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



???????? ?????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



???????? ?????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



???????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ??: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



??????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ?????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



???????? ??????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ?????????



???????? ??: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



??????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



??????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ????????



???????? ?????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.



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

T. : 030 224450840



???????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?? ?????????

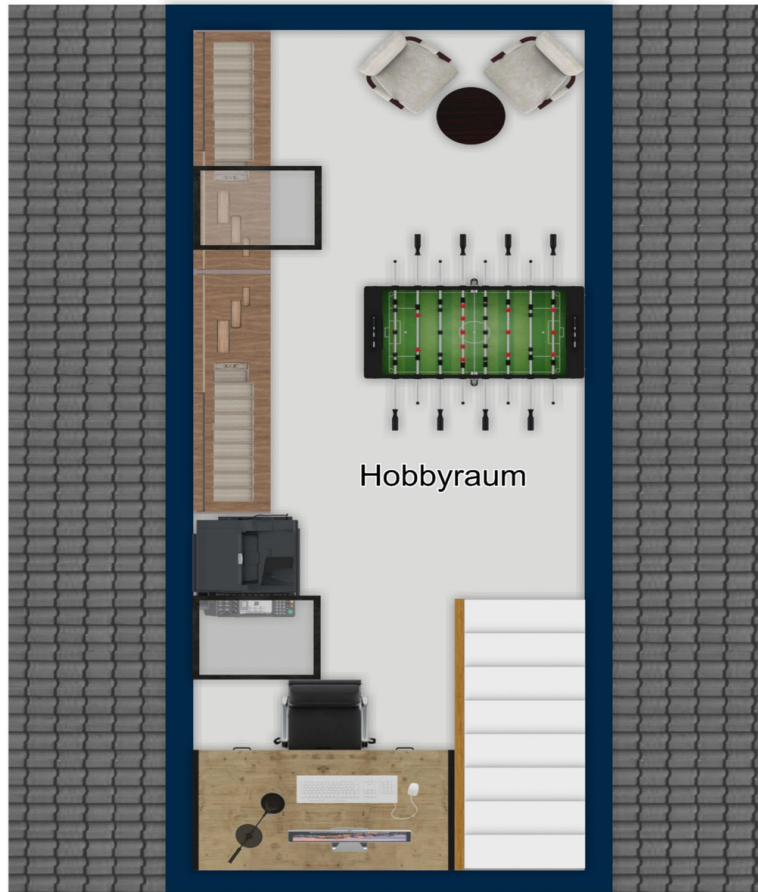


??????? ???????? : 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

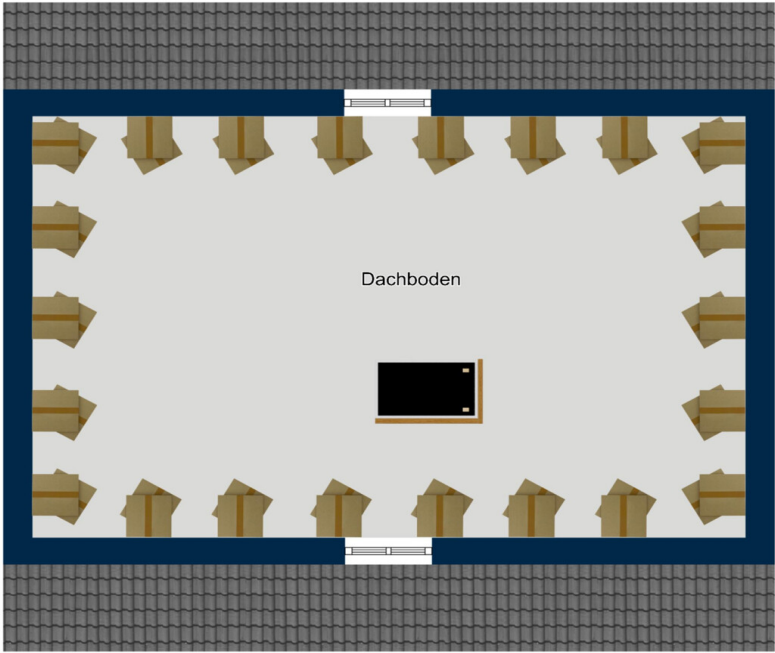
???????











Architectural drawing

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage direkt am Golfclub Seddiner See. Mit einer Wohnfläche von ca. 232,76 m² auf einem insgesamt ca. 895 m² großen Grundstück bietet das Anwesen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnkomfort und Privatsphäre legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangen. Dank großer Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Eine Markise sorgt auf der Hauptterrasse an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, bietet reichlich Platz für kulinarische Aktivitäten und verfügt ebenfalls über einen Zugang zu einer der beiden Terrassen.

Insgesamt stehen sechs gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die sich über zwei Etagen verteilen. Zwei Bäder gewährleisten Komfort im Alltag und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein Großteil der Fenster sind mit Jalousien versehen, sodass Licht- und Privatsphäre individuell gestaltet werden können.

Zusätzlich gibt es ein ausgebautes Dachgeschoss, das aktuell als Yogaraum genutzt wird.

Zur Immobilie gehören zudem ein großzügiger Balkon, der gleichzeitig die große Hauptterrasse überdacht, sowie ein gepflegter Garten mit fest gemauertem Grill, der zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt.

Für den Fuhrpark stehen zwei Garagen im separaten Nebengebäude zur Verfügung, das zusätzlich auch Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien bietet. Durch die durchdachte Aufteilung findet jedes Familienmitglied ausreichend Platz – auch bei größerem Raumbedarf.

Die Lage besticht durch absolute Ruhe inmitten einer naturnahen Umgebung. Die Nähe zum renommierten Golfclub Seddiner See ist besonders für Golfbegeisterte ein Highlight. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus verbindet gehobene Wohnqualität mit praktischer Ausstattung und idyllischer Lage und kann kurzfristig bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.86 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25109033 - 14552 Michendorf – Wildenbruch

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com