

Michendorf

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten auf 274 m² Gesamtfläche in zentraler Lage

????????? ??????????: 24109042A



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 152,3 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 1.333 m²

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

???????? ??????????: 24109042A - 14552 Michendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24109042A
???????????	ca. 152,3 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	7
????????????? ???	4
??????????	
??????????	5
????? ?????????????	1900

????? ???????	695.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2000
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 121 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	89.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.08.2030	???????????? ?????????????? ???????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

???????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

?? ?????????



??????? ???????? : 24109042A - 14552 Michendorf

?? ????????



???????? ??: 24109042A - 14552 Michendorf

?? ???????



??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24109042A - 14552 Michendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24109042A - 14552 Michendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

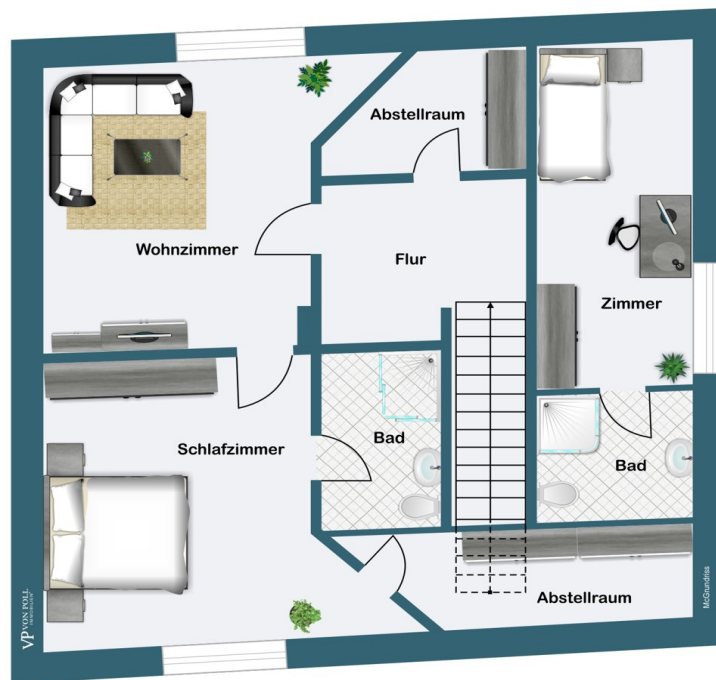
?? ????????

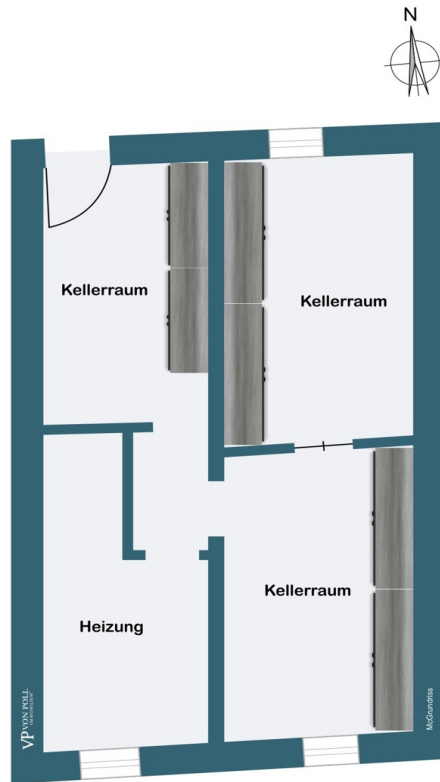


??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

???????







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

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

Diese gepflegte Immobilie vereint großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach – ideal für Familien, die generationsübergreifend zusammenleben möchten, oder für Eigentümer, die Wohnen und Arbeiten in einem Haus vereinen und zugleich Raum für die Zukunft schaffen möchten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 274 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.333 m² 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 Hobby-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 großzügiger Innenhof sowie eine Terrasse mit Kühlungssystem laden nicht nur zum Verweilen ein, sondern bieten zugleich vielfältige Möglichkeiten – ob für gesellige Familienfeste, entspannte Stunden im Freien oder als stilvolle Erweiterung für gastronomische und veranstaltungsbezogene Nutzung. Zusätzlich bietet die Immobilie praktische Nebenräume wie einen Schuppen und umfangreiche Abstellflächen im Keller. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich vermietete Werkstatt-Container, die derzeit regelmäßige Mieteinnahmen generieren und somit 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.

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

- saniertes, gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
- 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

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

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.

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

??????? ?????????: 24109042A - 14552 Michendorf

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

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

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54 ????????
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com