

Michendorf

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

CODE DU BIEN: 24109042



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

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.531 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24109042                 |
| Surface habitable     | ca. 152,3 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants          |
| Pièces                | 7                        |
| Chambres à coucher    | 4                        |
| Salles de bains       | 5                        |
| Année de construction | 1900                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 790.000 EUR                                                               |
| Interest/Investment houses   | Immeuble à usage d'habitation et professionnel                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2000                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 121 m <sup>2</sup>                                                    |
| Espace commercial            | ca. 76.66 m <sup>2</sup>                                                  |
| Espace locatif               | ca. 228 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.08.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 89.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1998                                        |

CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## La propriété

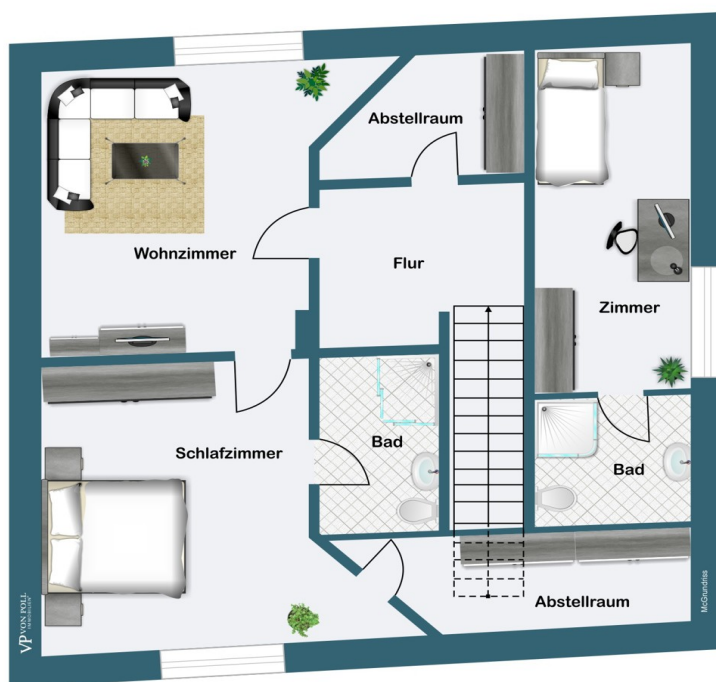


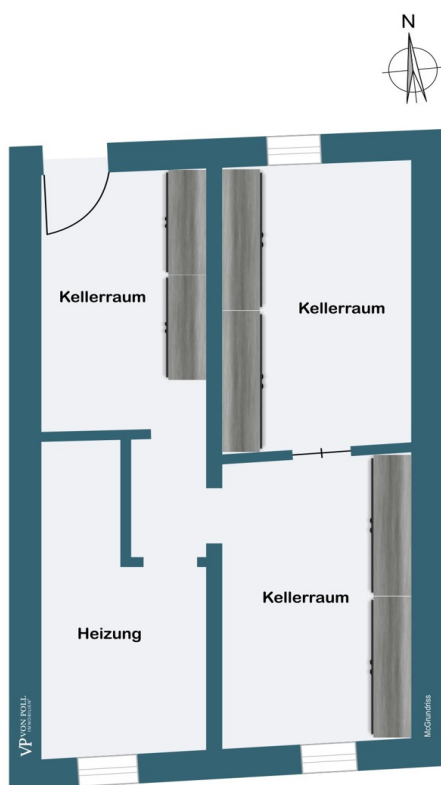
CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 24109042 - 14552 Michendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 Potsdam

**E-Mail:** potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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