Michendorf

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

***CODICE OGGETTO: 24109042***

www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO:** 790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 152,3 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.531 m²

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24109042 |
| Superficie netta | ca. 152,3 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 5 |
| Anno di costruzione | 1900 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 790.000 EUR |
| Edilizia da rendita fondiaria | Immobile ad uso abitativo e commerciale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 121 m² |
| Superficie commerciale | ca. 76.66 m² |
| Superficie affittabile | ca. 228 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.08.2030 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 89.80 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998 |

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

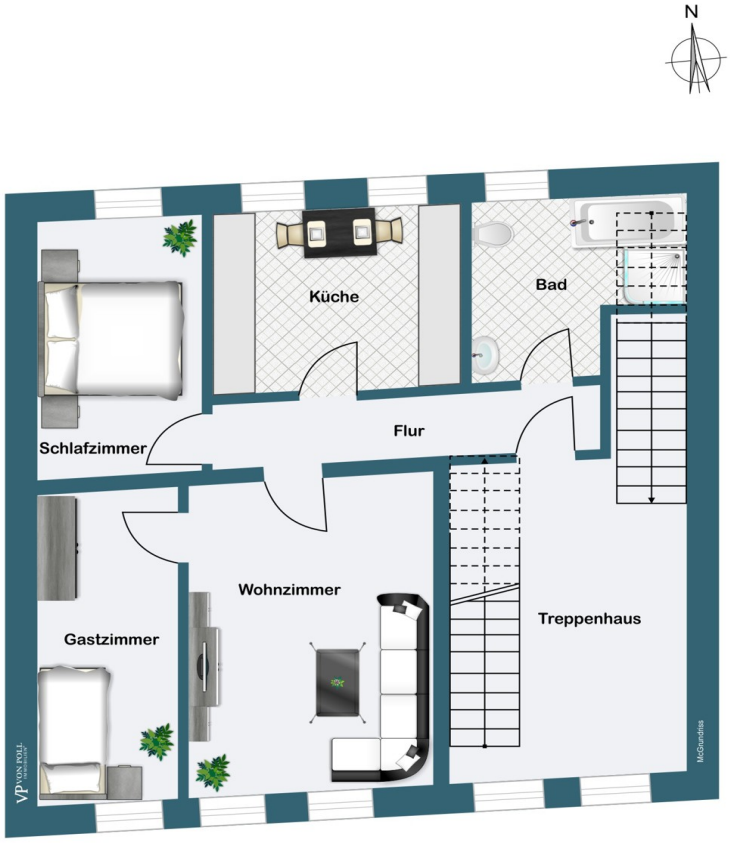
# La proprietà

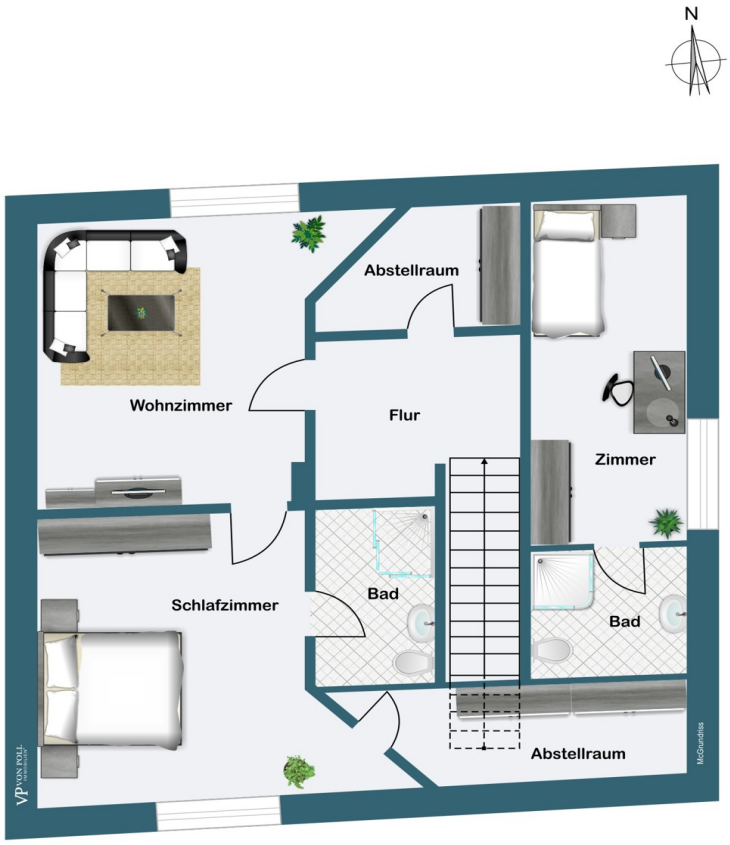
**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

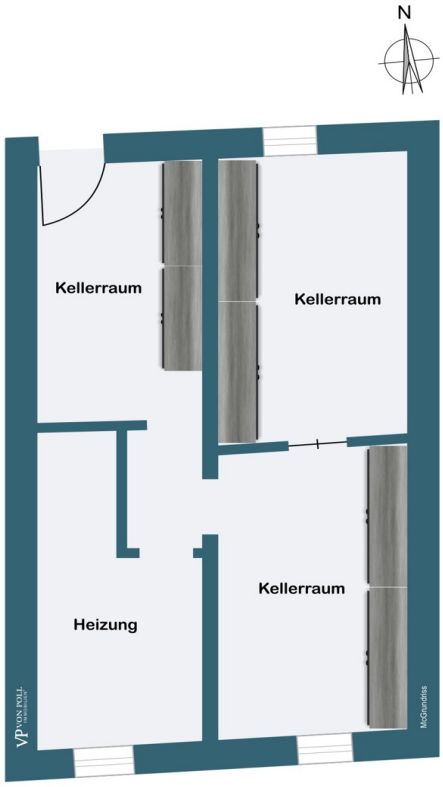
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Planimetrie


N
Küche
Bad
Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer
Gastzimmer
Treppenhaus


N
Abstellraum
Wohnzimmer
Flur
Zimmer
Schlafzimmer
Bad
Bad
Abstellraum




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie bietet als Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Anlagechance mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 274 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.531 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24109042 - 14552 Michendorf**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Güthling

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com