

Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

# WILHELMSHORST: Attraktives Renditeobjekt in gefragter Lage

Property ID: 24109048



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

**PURCHASE PRICE: 820.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 448 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## At a glance

Property ID	24109048	Purchase Price	820.000 EUR
Living Space	ca. 113,64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Commercial space	ca. 127.26 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Rentable space	ca. 240 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## The property



Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## The property



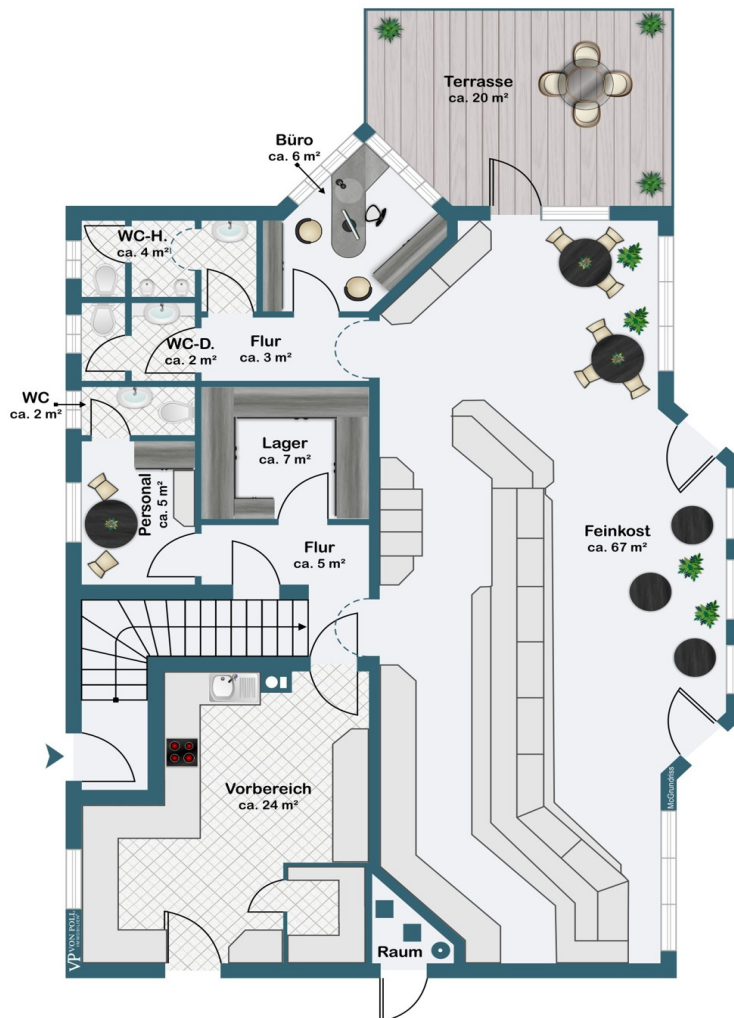
Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## The property

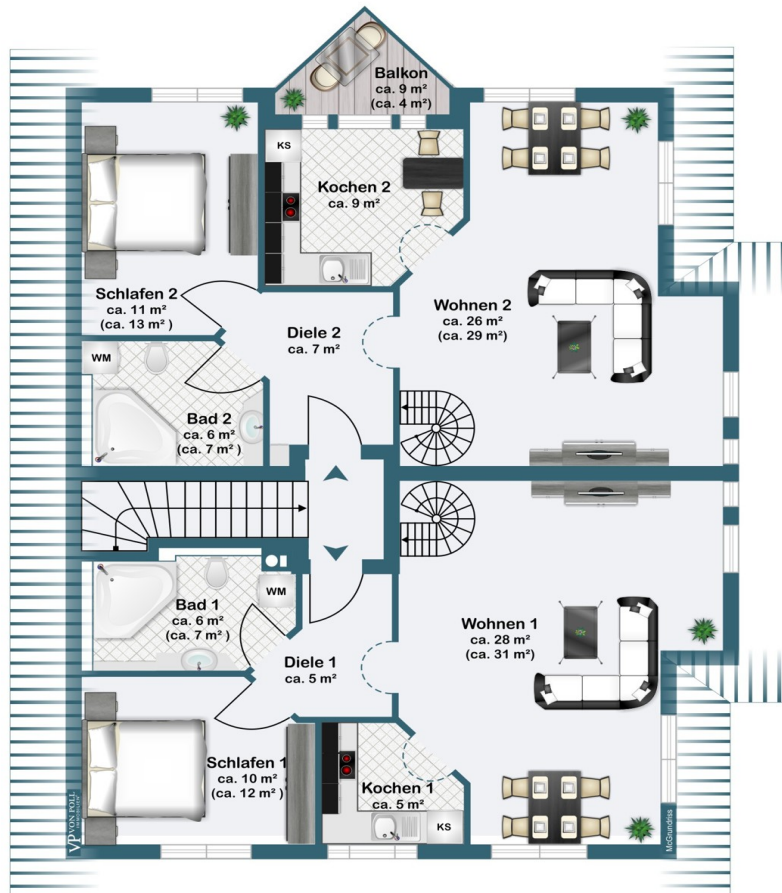


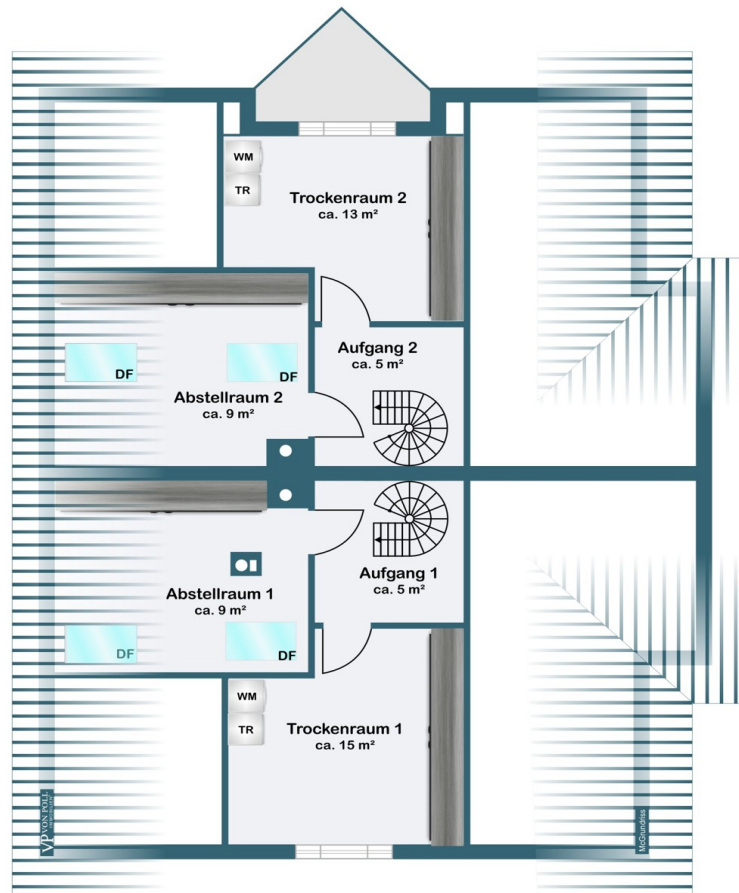
Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## A first impression

Das im schönen Ortsteil Wilhelmshorst befindliche Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1996 auf einem ca. 448 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Das Haus erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 365 m<sup>2</sup> über zwei Etagen und beherbergt zwei Wohnungen, sowie eine Gewerbeeinheit. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren gepflegten Zustand aus und bietet Laminatböden, Einbauküchen und Wannenbäder. Im Jahr 2022 wurde die Gewerbeeinheit vollständig umgebaut und neu eingerichtet. Zudem verfügt die Immobilie über einen Balkon, eine Terrasse, umfangreiche Abstellflächen auf dem Spitzboden und zum Objekt zugehörige Stellplätze. Das Wohn- und Geschäftshaus ist voll vermietet und bietet weiteres Mietsteigerungspotenzial. Es erzielt gegenwärtig eine Jahresnettokaltmiete von 36.360 €. Die erzielbare Sollmiete des Bestandsgebäudes wird mit ca. 39.725 € eingeschätzt. Das Objekt überzeugt durch seine attraktive Lage im Grünen sowie die hervorragende Anbindung an Berlin und Potsdam.

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Details of amenities

- 2 vermiete Wohneinheiten
- 1 vermietete Gewerbeeinheit
- Stellplätze
- Terrassenbereich
- Böden: Laminat, Fliesen
- Einbauküchen
- Balkon
- Wannebäder in den Wohnungen

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## All about the location

Der Ort Wilhelmshorst ist ein Teil der Gemeinde Michendorf im Brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark. Von insgesamt ca. 13.000 Einwohnern in der Gemeinde Michendorf, zu der die Orte Michendorf, Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken zählen, leben ca. 3.200 Einwohner in diesem schön(st)en Ortsteil. Eingebettet in die Natur, ist der Ort geprägt durch alten Baumbestand und angrenzenden Kiefernwäldern. 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.

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)