

Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

# WILHELMSHORST: Attraktives Renditeobjekt in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 24109048



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

PRIX D'ACHAT: 820.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 448 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

- 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: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24109048	Prix d'achat	820.000 EUR
Surface habitable	ca. 113,64 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1996	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## La propriété



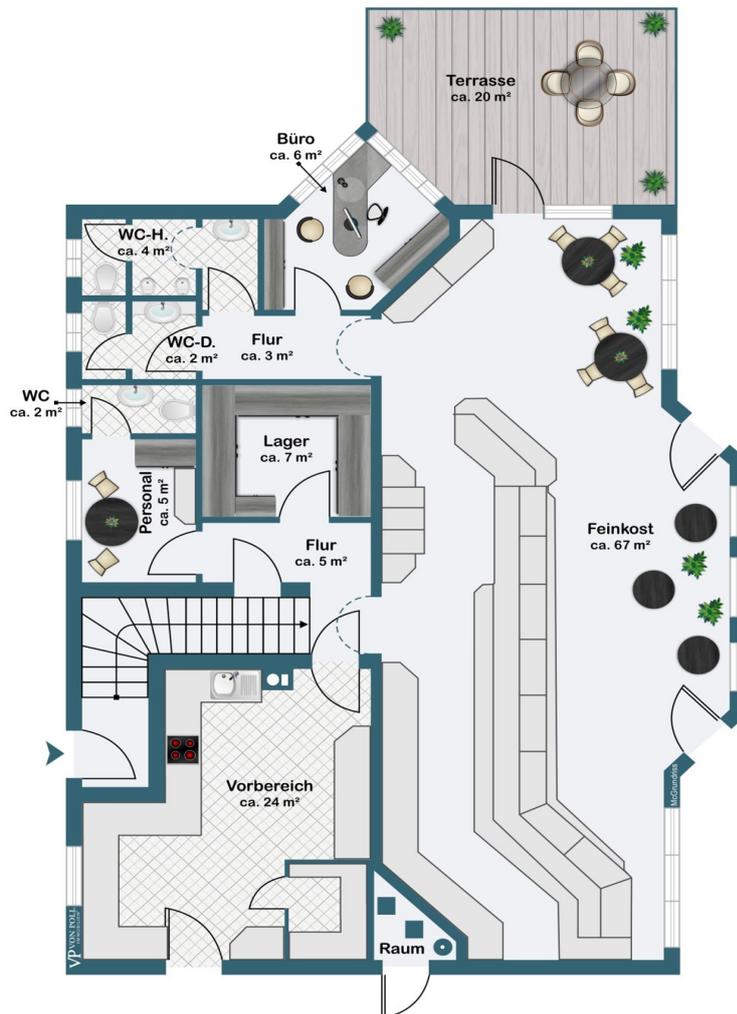
CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

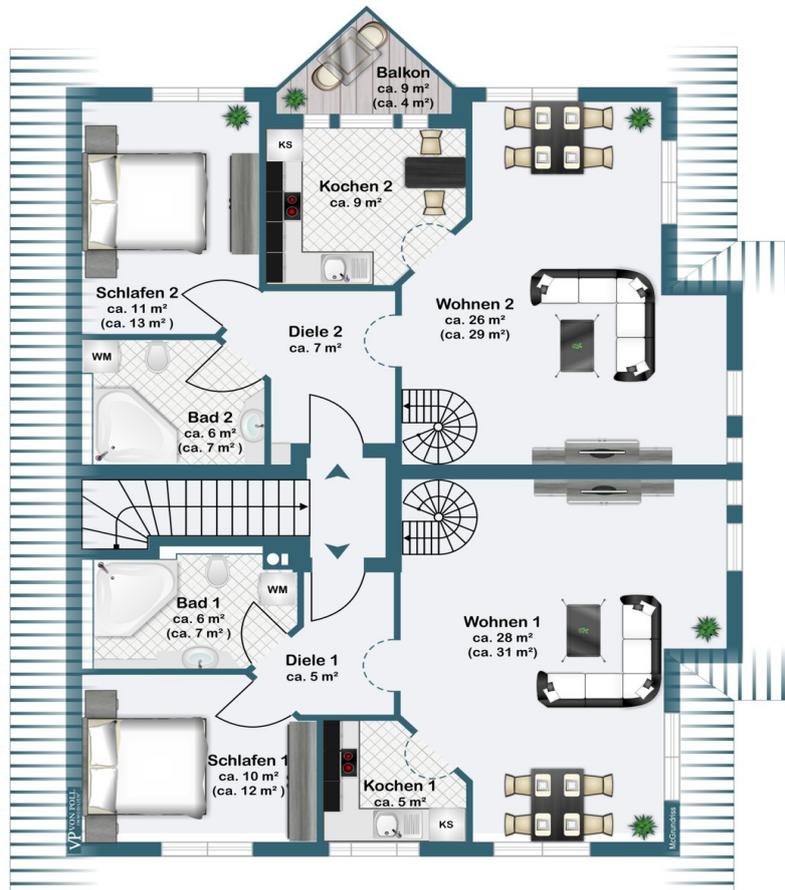
## La propriété

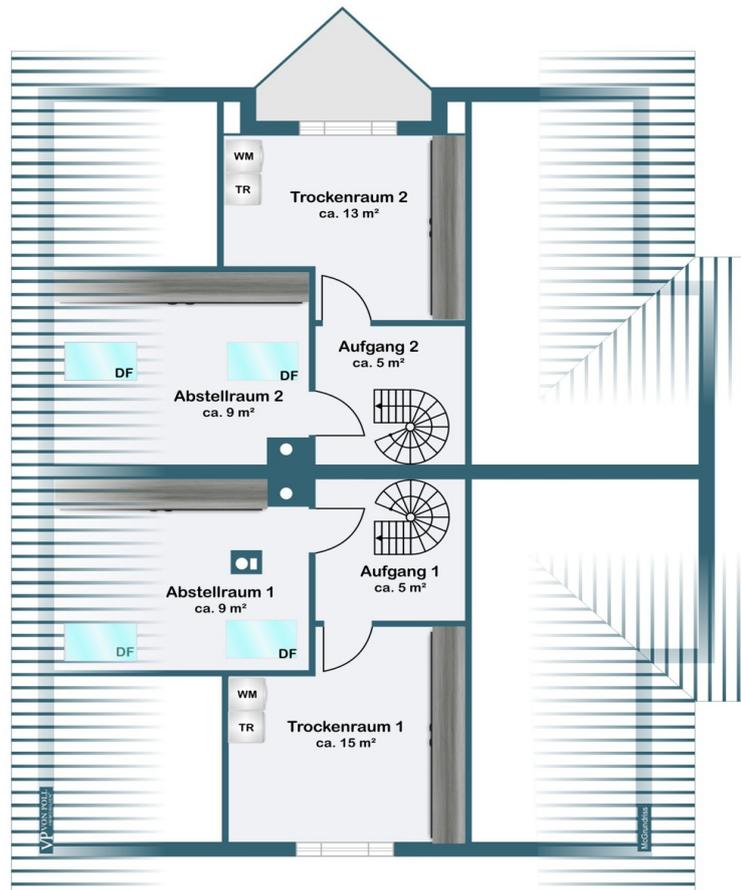


CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## 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: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## 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](mailto:potsdam@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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