

Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

# WILHELMSHORST: Attraktives Renditeobjekt in gefragter Lage

Número da propriedade: 24109048



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

PREÇO DE COMPRA: 820.000 EUR • ÁREA: ca. 113,64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 448 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	24109048	Preço de compra	820.000 EUR
Área	ca. 113,64 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1996	Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	151.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.10.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## O imóvel



Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## O imóvel



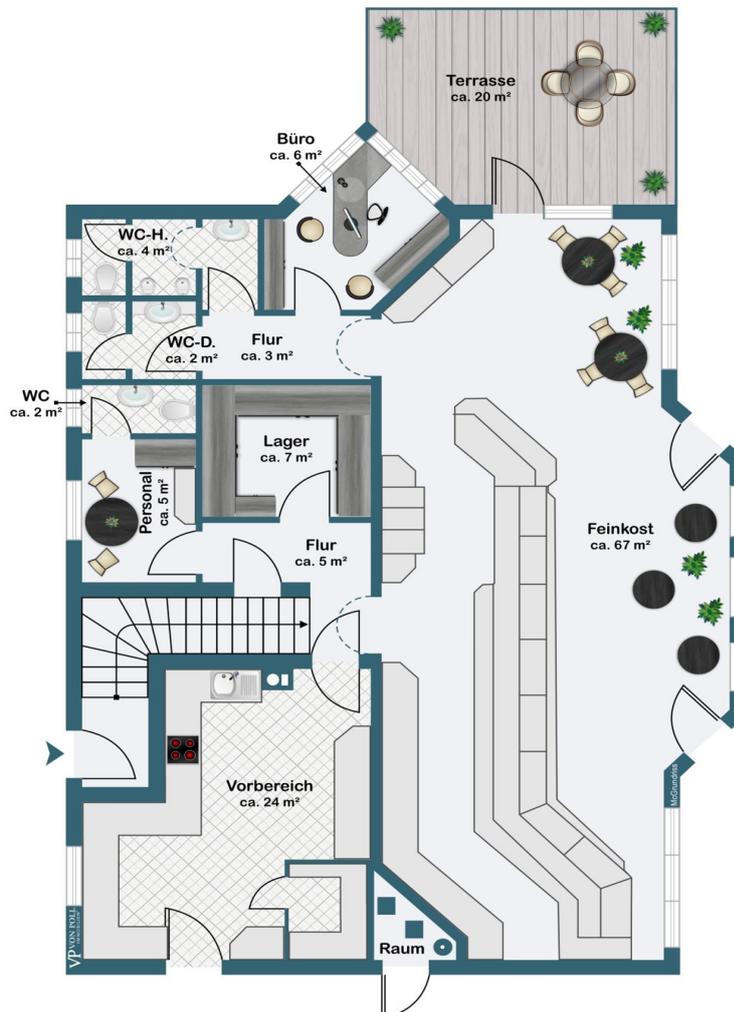
Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

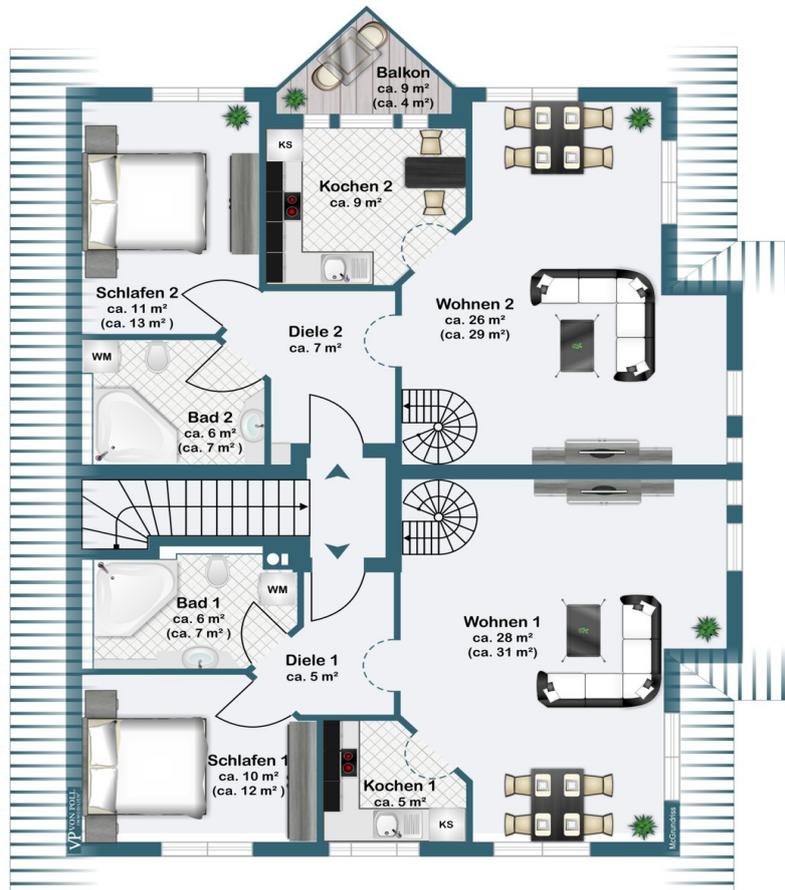
## O imóvel

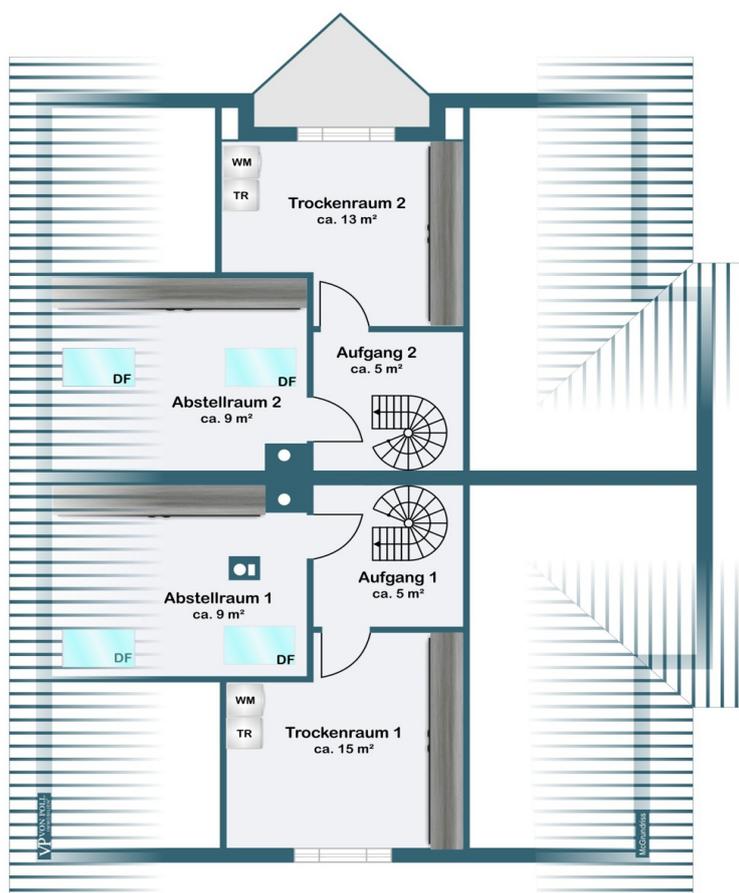


Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24109048 - 14552 Michendorf / Wilhelmshorst – Wilhelmshorst

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)