

Objekt-Nr.: 7595



**Modernes Einfamilienhaus, mit Praxisräumen und Parkplätzen, in Michendorf, zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

14552 Michendorf Fresdorf  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **881.400,00 EUR**  
Grundstück: **1.727 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **165 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**  
Baujahr: **1960**

### Ansprechpartner

**Lietzmann Consult GmbH**

Herr Siegfried Lietzmann

**Telefon:**

033209 / 208 637

**Mobil:**

01578 / 246 29 25

**Fax:**

033209 / 208 636

**Email**

lietzmann@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

#### Firmendaten

UID: ist beantragt

#### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Lage

Das zum Verkauf stehende modernisierte Wohnhaus, mit gewerblich genutztem Nebengelass, befindet sich in der Gemeinde Michendorf, im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, unweit südlich von der Landeshauptstadt Potsdam.

Michendorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Osten des Landkreises Potsdam-Mittelmark in Brandenburg südlich von Potsdam. Die heutige Groß-Gemeinde entstand 2003 durch den gesetzlich festgelegten Zusammenschluss der sechs amtsangehörigen Gemeinden des von 1992 bis 2003 existierenden Amtes Michendorf.

Michendorf liegt in einem ausgedehnten Waldgebiet etwa neun Kilometer südlich von Potsdam.

Die Ortsteile Fresdorf, Stücken und Wildenbruch liegen im Naturpark Nuthe-Nieplitz. Im Süden grenzt die Gemeinde an den Großen Seddiner See. Im westlichen Teil des Gemeindegebietes liegen der Große und der Kleine Lienewitzsee.

Die Gemeinde Michendorf ist Heimat für ca. 14.000 Einwohner, mit weiter steigender Tendenz. Das liegt an der naturnahen Lage, aber auch an der Nähe zu Potsdam und Berlin. Über den nahen Autobahnanschluss, oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, per Bahn und Bus, erreicht man umgehend seine überregionalen Ziele.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische Versorgung sind mit einem umfangreichen Angebot anzutreffen.

Es gibt viele Kitas, als gemeindlichen Kindertagesstätten und in freier Trägerschaft, sowie ein diverses Angebot der Tagespflege, zur Sicherung der Alten- und Behindertenversorgung.

Grundschulen gibt es in den Ortsteilen Michendorf, Wilhelmshorst und Wildenbruch. Im Ortsteil Wilhelmshorst ist darüber hinaus eine Oberschule auf dem Schulcampus ansässig. In Michendorf liegt das in kreislicher Trägerschaft befindliche Wolkenberg-Gymnasium, an dem rund 650 Schüler aus den sechs Ortsteilen von Michendorf, aber auch aus Nuthetal und anderen umliegenden Gemeinden lernen.

Wohnen und Leben in Michendorf sichert eine hohe Lebensqualität.

## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus wird zusammen mit zwei Gewerbeeinheiten wegen des beabsichtigten Umzugs des Eigentümers verkauft. Die Gebäude befinden sich in einem sehr guten Bauzustand, sind gedämmt und neu eingedeckt. Der Energiebedarfswert ist daher mit Klasse A dokumentiert.

Das Wohnhaus mit ca. 165 qm Wohnfläche ist an die öffentlichen Medien angeschlossen, hat Fußbodenheizung, eine offene Küche, ein modernes, geräumiges Bad mit Wanne und Dusche, einen schönen Kamin im Wohnzimmer und neue geräuschgedämmte Fenster. Zwei schöne Zimmer sind über eine gut begehbare Treppe im Obergeschoss ausgebaut. An das Haus grenzt eine sonnige Terrasse, die den Blick in den grünen und gepflegten Garten freigibt. Eine überdachte Sitzmöglichkeit und eine PKW-Garage ergänzen die funktionalen Gebäude auf dem Grundstück..

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: potsdam@immoweb.de

## Ausstattung

Bestandteil des Verkaufs sind zwei gewerbliche Einheiten, mit insgesamt ca. 210 qm Nutzfläche. Es handelt sich dabei ebenfalls um ebenerdige, solide und erschlossene Bausubstanz, die derzeit an gewerbliche Nutzer vermietet ist und damit monatliche Einnahmen generiert. Die bestehenden Mietverträge wären bei Eigenbedarf in einem überschaubaren Zeitrahmen kündbar. Andererseits sichern diese Mieteinnahmen anteilig die Refinanzierung eines Bankkredites, den der Käufer für den Erwerb aufnimmt. Geeignet wären diese Räumlichkeiten auch als Büro- oder Praxisräume. Denn vor dieser Gewerbeeinheit stehen auch erforderliche 8 Parkplätze zur Verfügung.

Angaben zum Energieausweis:

Der Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor. Klasse A.

42,50 kWh/m<sup>2</sup>a, Hauptenergieträger Gas, Gas Zentralheizung,

Baujahr Wärmeerzeuger 2016. Gültigkeit des Energieausweises bis 01/2025.

Das neu gedeckte Dach wurde einem Dienstleister für die Installation von Solarpaneelen zur Verfügung gestellt. Mit Ablauf der vereinbarten Frist geht die Anlage in den Besitz des Hauseigentümers über.

## Sonstiges

Immoweb Potsdam, mit seinem bundesweiten Maklernetzwerk von Immobiliendienstleistern und -Maklern, legt größten Wert auf Ihr Vertrauen und auf die Transparenz der Abläufe. Kontaktieren Sie uns persönlich, oder senden Sie uns eine E-Mail – wir stehen Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig adressierte Anfragen bearbeiten können.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, oder eines Dritten. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ihr Ansprechpartner:

Siegfried Lietzmann

Lietzmann Consult GmbH

Partner der Immoweb AG

Am Bürohochhaus 2-4

14478 Potsdam

Tel: 033209 208 637

Fax: 033209 208 636

Mob: 01578 2462 925

<http://buero.immoweb.de/potsdam/>

[lietzmann-consult@t-online.de](mailto:lietzmann-consult@t-online.de)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: [potsdam@immoweb.de](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **881.400,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1960**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Neuwertig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **165 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **4**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.727 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Kamin vorhanden  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Objekt: **ist nicht unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Laminat**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Wasch-/ Trockenraum vorhanden  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **zeitnah nach Kauf**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

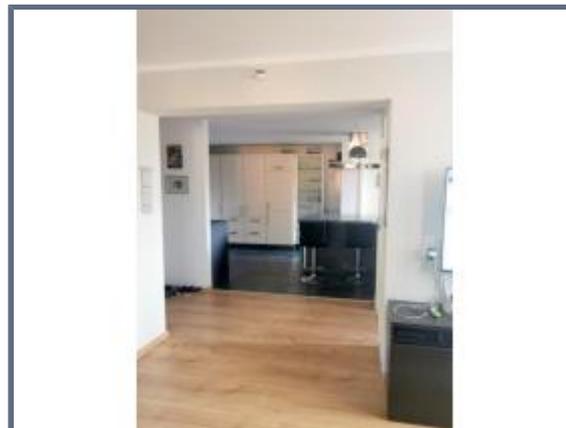
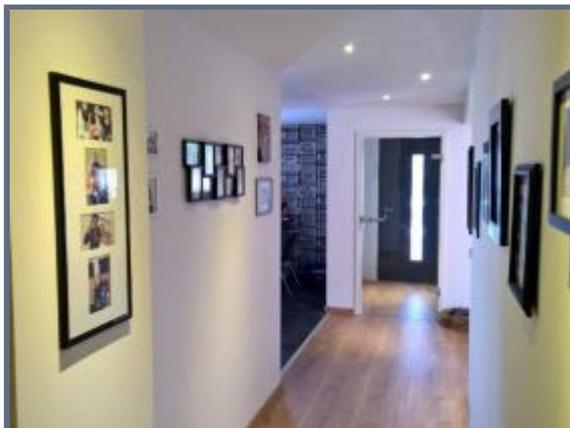
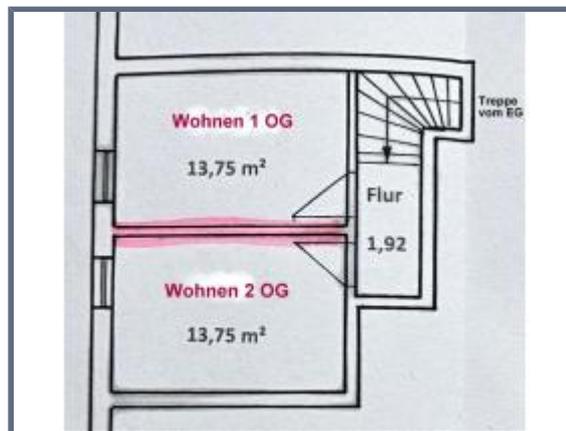
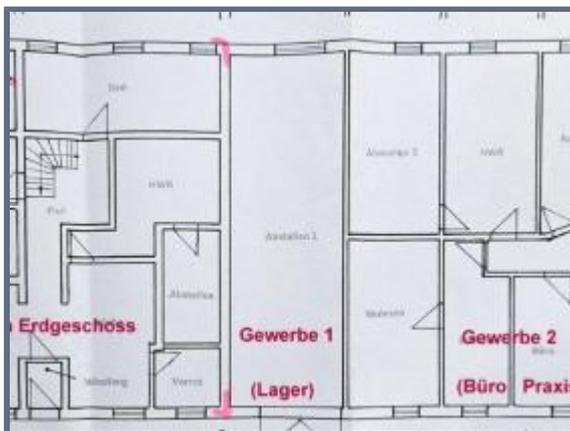
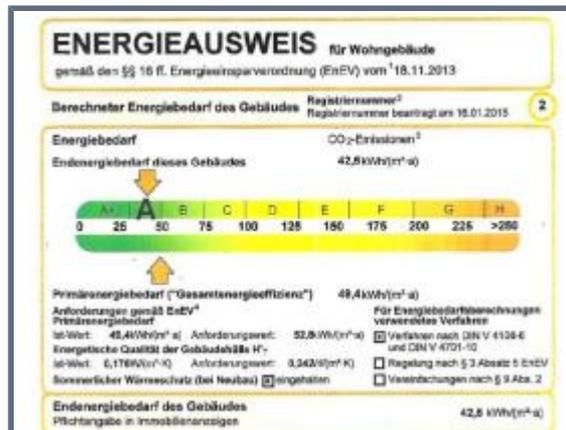
### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de