

Exposé

Villa in Michendorf

Provisionsfrei: Wohnen am Leading Golf Club Seddiner See - Landhausvilla vor den Toren Berlins



Objekt-Nr. OM-235679

Villa

Verkauf: **720.000 €**

14552 Michendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.006,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen vor den Toren Berlins :

Diese luxuriöse Landhausvilla befindet sich in außergewöhnlicher Lage nahe Südplatz des renommierten Golf- und Country Club Seddiner See, einem der wenigen Mitglieder der „Leading Golf Clubs of Germany“.

Eingebettet in eine idyllische Seen-, Wald- und Golflandschaft genießen Sie hier absolute Ruhe, Privatsphäre und ein Wohnumfeld von besonderer Qualität. Der Südplatz des Golfclubs liegt nur wenige Schritte entfernt, das stilvolle Clubhaus erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Der nächste Badestrand am Seddiner See befindet sich ebenfalls nur etwa fünf Gehminuten vom Grundstück entfernt.

Auf einem liebevoll angelegten, nach Süden ausgerichteten Grundstück von ca. 1.006 m² präsentiert sich die im Jahr 2009 errichtete Villa in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand. Die Wohnfläche von ca. 145 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet ein großzügiges Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der repräsentative Eingangsbereich in Marmor und mit schwarzer Graniterrasse. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich zur großen Sonnenterrasse und dem gepflegten Garten. Die hochwertige Küche mit Granitarbeitsflächen, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Master-Schlafzimmer mit Balkon und herrlichem Blick über die Gartenanlage bis zum ca. 50 m entfernten Fairway des Golfplatzes, ein elegantes Masterbad, ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein zweites Badezimmer.

Edle Carrara-Marmorböden vollständig in beiden Ebenen, zwei Marmorbäder, Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie zahlreiche Komfort- und Sicherheitsmerkmale unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Die automatische Toranlage, eine Garage sowie weitere PKW- Stellmöglichkeiten bieten zusätzlichen Komfort. Dank kontinuierlicher Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen besteht kein Renovierungsbedarf.

Besonders attraktiv ist die vorhandene Baureserve von ca. 80 m², die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein Video zur Immobilie finden Sie auf [Immoscout24.de](https://www.immoscout24.de).

Ausstattung

Bauart: Stein auf Stein von Helma-Hausbau erbaut . Hochwertige Dämmung, anspruchsvolle, matte dunkelgraue Dachziegel (Firma Braas).

Carrara-Marmor-Fußböden in allen Räumen der 1. und 2. Etage 2 Marmorbäder mit Wannenbad , 1 Marmor-Gästebad im EG

Küche mit schwarzen Granit-Arbeitsflächen und Marmorfußboden ,Hauswirtschaftsraum mit Gastherme (Vaillant).

Kunststofffenster doppelt verglast, Fußbodenheizung im Erdgeschoss.

Marmor- und Graniterrassen.

Alarmanlage, Bewegungsmelder, automatische Bewässerungsanlage, Mähautomat.

Automatische Toröffnung : Grundstückseingang und Garage.

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen durch den privaten Verkäufer nach bestem Wissen und auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Insbesondere technische,

bauliche, statische, flächenbezogene, genehmigungsrechtliche sowie grundstücksbezogene Angaben sollten bei Bedarf durch entsprechend qualifizierte Fachleute überprüft werden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir bitten um Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten und aussagekräftiger Selbstauskunft.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Lage

Weltweit gelten Villenanwesen, die an Fairways von Spitzengolfclubs liegen, als äußerst wertstabile Investition auf höchstem Preisniveau mit dem höchstem Wertsteigerungspotenzial.

Die Villa liegt in einer der exklusivsten Wohnlagen Brandenburgs, am Südpfad des Golf- und Country Club Seddiner See und nur rund 32 Autobahnkilometer vom Berliner Kurfürstendamm entfernt.

Die Landeshauptstadt Potsdam mit ihren weltberühmten Schlössern, Parks und Seen ist in etwa 15 Fahrminuten erreichbar. Der internationale Flughafen BER liegt ca. 50 km entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch per Regionalbahn schnell erreichbar.

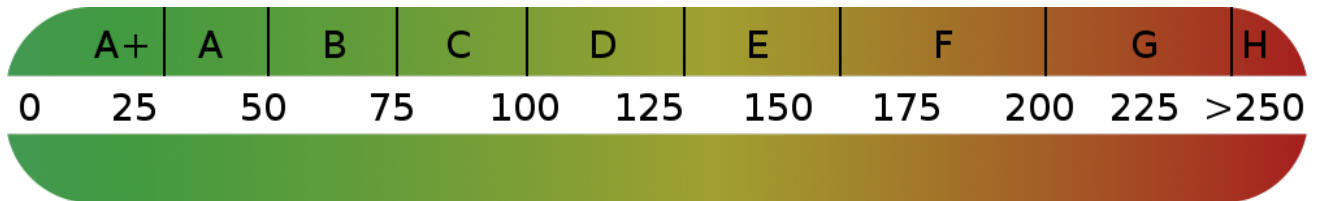
Michendorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an Berlin erfolgt bequem über die nahegelegene Autobahn sowie die Regionalbahn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenansicht Süd

Exposé - Galerie



Seddiner See



Golflandschaft u. Seddiner See

Exposé - Galerie



Beach am Seddiner See



Golf-Club

Exposé - Galerie



Eingang Anwesen



Südgrundstück

Exposé - Galerie



Gartenansicht von Süd



Empfang und Wohnsalon

Exposé - Galerie



Blick nach Süden



Wohnsalon u. Terrassenblick

Exposé - Galerie



Wohnsalon



Wohnsalon

Exposé - Galerie



Detail Wohnsalon



Wohnsalon

Exposé - Galerie



Wohnsalon



Küche

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Terrasse Masterschlafzimmer



Terrasse Masterschlafzimmer

Exposé - Galerie



Masterbad en Suite



Masterbad en Suite

Exposé - Galerie

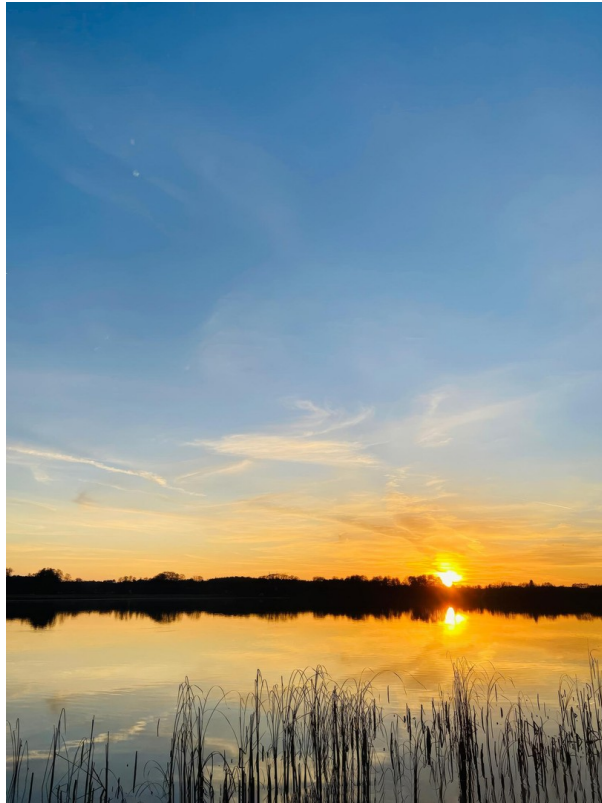


Gästebad



Toreingang

Exposé - Galerie



Seddiner See



Golf-Club

Exposé - Galerie



Clubhaus des Golfclubs



Golflandschaft

Exposé - Galerie



Golflandschaft

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Galerie - 5,58
- 02 Bad - 8,72 m²
- 03 Schlafen - 23,
- 04 Gast - 18,22 m²
- 05 G.-Bad - 6,54
- 06 Balkon - 7,94



Grundriss Obergeschoss



LEGENDE

- 01 Diele - 17,46
- 02 WC
- 03 HWR - 4,86 m²
- 04 Wohnen/Esse
- 05 Küche - 15,99



Grundriss Erdgeschoss

Wohnen / Essen
 A: 41,75 m²
 U: 29,25 m

Küche
 A: 15,99 m²
 U: 16,24 m

WC
 A: 7,86 m²
 U: 8,84 m

Diele
 A: 17,46 m²
 U: 20,73 m

15 Stg. 18³⁷/25

HWR.
 A: 7,86 m²
 U: 8,84 m

BD 25/25
 SW Ø 100

BD 25/25
 SW Ø 100

DK, BH 0,85, LA, 17,76, 2,01, 17⁵, 1,08⁵, 1,85, 70, 90, 2,01, 90, 12⁵, 2,01, 65, 87⁵, 2,01, 15

Balkon
A: 7,94 m²
U: 11,97 m
DK DK
Schwelle 15 cm

Bad
A: 8,72 m²
U: 12,57 m
BH 0,90
DK
77,5
2,01
70
90
2,01

Schlafen
A: 23,88 m²
U: 22,65 m
90
50
10
2,01

Galerie
A: 5,58 m²
U: 11,25 m
90
2,01
90
10
2,01

Gast
A: 18,22 m²
U: 19,27 m
2,00m li. H.
2,00m li. H.
BH 0,90
DK

Gäste-Bad
A: 6,54 m²
U: 11,25 m
75
2,01
90
2,01
BH 0,90
DK

Seite 21/21