



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Michendorf bei Potsdam

**Kaufpreis:**  
**463.500 EUR**

**PLZ** 14552

**Baujahr** 1996

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

|  |  |
|--|--|
| Wohnfläche                                   | 115,59 QM  |
| Anzahl der Zimmer                            | 4  |
| Barrierefrei                                 | Nein   |
| Heizungsart                                  | Gas  |
| Befeuerung/Energieträger                     | Gas  |
| Kaufpreis pro QM Wohnfläche                  | 4.000 €  |
| Kaufpreis Stellplatz                         | 5.000 €  |
| Kaufpreis Garage                             | 10.000 €   |
| Verfügbar                                    | ab sofort, wird neu vermietet  |
| Besonderheit                                 | Die Wohnung wird komplett renoviert und die Neuvermietung ist im Kaufpreis eingeschlossen. |
| Prognostizierte Kaltmiete nach Neuvermietung | ca. 1.560 € mtl. incl. Stellplätze   |
| Energiekennwert                              | 87,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Energieeffizienzklasse                       | C  |

## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis               |        | Nebenkosten           |
|-------------------------|--------|-----------------------|
|                         |        |                       |
| ■ Kaufpreis:            |        | <b>463.500 EUR</b>    |
| ■ Notarkosten:          | 1,50 % | 6.952,50 EUR          |
| ■ Grunderwerbsteuer:    | 6,50 % | 30.127,50 EUR         |
| ■ Grundbucheintrag:     | 0,50 % | 2.317,50 EUR          |
| Summe der Nebenkosten*: | 8,50 % | <b>39.397,50 EUR</b>  |
| <b>Gesamtkosten:</b>    |        | <b>502.897,50 EUR</b> |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Über die Immobilie

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1996 errichtet und verfügt über insgesamt 27 Wohneinheiten und 19 Tiefgaragenstellplätze, welche durch zusätzlich 22 oberirdische Stellplätze ergänzt werden.

Die Einheiten sind zwischen 105 und 130 m<sup>2</sup> groß.

Die einzelnen Wohnungen sind reihenhausähnlich konzipiert. Sie verlaufen vom Erd- über das 1. Ober- bis hin zum ausgebauten Dachgeschoss und verfügen über einen Balkon und/oder eine Terrasse.

Die Anlage wird über insgesamt zwei Gas- Zentralheizungen mit Warmwasserspeicher in den Eckgebäuden beheizt und ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

### Bilder

Die Bilder der Renovierung sind angefordert und liegen mir in Kürze vor.

### Umfeld der Immobilie

Der Ortsteil Michendorf liegt in der gleichnamigen Gemeinde und hat ca. 2400 Einwohner. Es gibt ein großes Angebot an Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarfs.

Die Objekte liegen nur ca. 10 km vom Potsdam Hauptbahnhof bzw. ca. 3,7 km von der Potsdamer Stadtgrenze entfernt. Per ÖPNV attraktiv angebunden – vom Objekt (Haltestelle nur ca. 290 m entfernt) in nur ca. 14 min ohne umsteigen zum Potsdamer Hauptbahnhof.

Aufgrund der räumlichen Nähe profitiert Michendorf vom kulturellen sowie infrastrukturellen Angebots von Potsdam.

Die Objekte sind ca. 8,6 km Luftlinie von Potsdam und ca. 30 km Luftlinie von Berlin Schoenefeld entfernt, ca. 2,4 km bis zur nächsten Autobahnauffahrt der A10.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11