Mellensee

# Kapitalanleger aufgepasst! Wassergrundstück mit etablierten Ferienwohnungen in Seelage

*Objektnummer: 25343034-FEWO*




KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269.59 $m^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1000 $m^2$

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25343034-FEWO |
| Wohnfläche | ca. 269.59 m² |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 16 |
| Badezimmer | 8 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 690.000 EUR |
| Haustyp | Ferienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 269 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Nutzfläche | ca. 269 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 269 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befeuerung | Elektro | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie

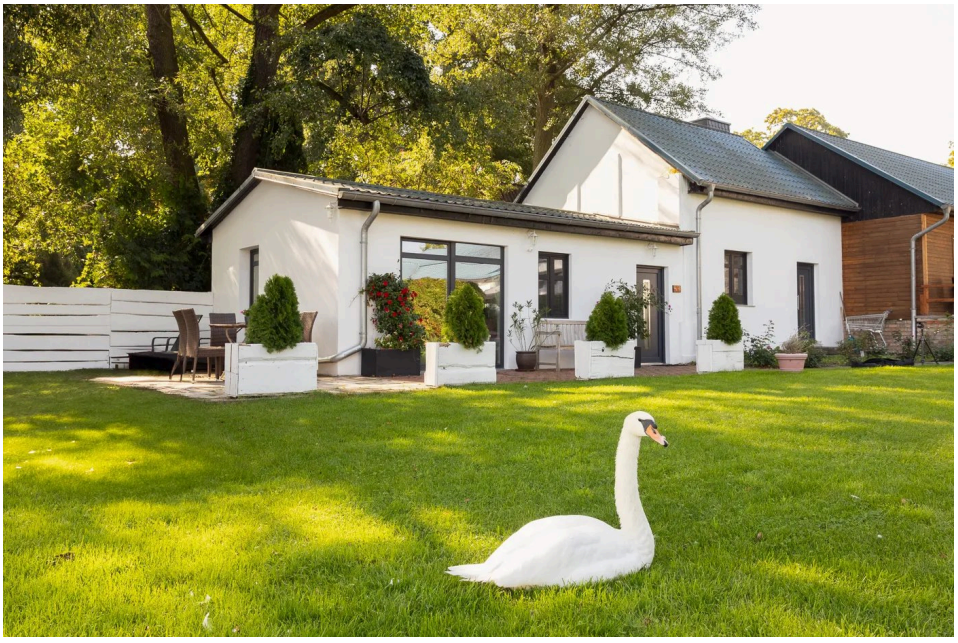




Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Die Immobilie





Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Ein erster Eindruck

EINE BESONDERE SEELIEGENSCHAFT IM LAND BRANDENBURG!

Zum Verkauf steht ein Pensionsbetrieb auf einer traumhaften Seeliegenschaft im Land Brandenburg.

Die 8 Ferienwohnungen befinden sich direkt am Ufer eines Binnensees und bieten eine wertige und gemütliche Atmosphäre im Innenbereich. Ein Außenbereich mit sonnigen Terrassen für Gäste befindet sich direkt am Wasser. Die Seeliegenschaft beeindruckt aufgrund ihres urbanen und historischen Baumbestandes. Gäste fühlen sich hier sehr wohl, immer mit direktem Blick auf den wunderbaren See.

Direkt nebenan befindet sich ein Familien-Restaurant mit hochwertiger Küche und einem Gästegarten.

Die 2023 neu sanierten hochwertigen Pensionszimmer, die vom Frühjahr bis Herbst von Gästen und Urlaubern gebucht werden können, ergänzen das gesamte Ensemble. Ein direkter Badestrand mit eigener Steganlage steht exklusiv den Feriengästen zur Verfügung.

Verkauft wird ein sehr gut etablierter Pensionsbetrieb mit einem erstklassigen Wassergrundstück von ca. 1.000 m². Ein Betreiber der Pension könnte auch vor Ort wohnen, um den Betrieb logistisch zu managen.

Es besteht die Option, ein weiteres Wassergrundstück mit Seeblick und Baugenehmigung für ein EFH zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt nur 390.000 Euro. Somit könnte der neue Betreiber WOHNEN & ARBEITEN direkt vor Ort verbinden. Gerne sprechen Sie uns darauf an.

HINEIS: Die Grundstücke müssen noch real geteilt werden. Derzeit handelt es sich um ein sehr großes zusammenliegendes Grundstück, die alle im Besitz von einem Eigentümer sind.

Die Netto-Miete des Pensionsbetriebes liegt bei jährlich 70.000 Euro. Durch einen Winterbetrieb könnten die Umsatzzahlen weiter positiv beeinflusst werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns jederzeit.

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Ausstattung und Details

KERNSANIERUNG des PENSIONSGEBÄUDES:
– 2023 Kernsanierung aller Pensionszimmer
– Bäder neu eingebaut
– Sanierung der Holzverkleidung
– Fassade saniert
– Neue Fenster und Türen
– Neue Dacheindeckung
– Heizung: derzeit elektrisch (mobile Geräte)
ERSCHLIEßUNG:
– Strom, Gas,
– Telefon, Glasfaser
– Öffentliches Trink- und Abwasser
AUSSENANLAGEN:
– Gepflasterte Terrassen und Gehwege
– Zugang zu den Ferienwohnungen auch mit Rollator möglich
– Rasenflächen und Heckenbewuchs als Sichtschutz
Der neue Betreiber kann die Pensionsgebäude mit einer PV-Anlage ausstatten, um Heizsysteme energetisch effizient zu gestalten.
ACHTUNG: Die angegebenen Flächen sind Wohnflächen für eine Vermietung - nicht zum dauerhaften Wohnen.
Im Kaufpreis ist ein Wert-Anteil Betriebsvermögen (Inventar) enthalten, somit kann sich dieser Betrag durch Erbringen von Eigenkapital auf die Grunderwerbssteuer mindernd auswirken.

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Das Objekt befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Zossen im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg). Das Zentrum der Stadt Zossen liegt im wirtschaftlich starken Landkreis Teltow Fläming, etwa 25 Kilometer von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt.

VERKEHR:
Zossen liegt an der Bundesstraße B 96 zwischen Berlin und Luckau sowie an der B 246 zwischen Trebbin und Storkow (Mark). Der BER Flughafen ist in ca. 35 Autominuten zu erreichen. Die Landesstraße L 79 zwischen Ludwigsfelde und Klausdorf durchquert das ebenfalls das Gebiet. Die Autobahnen A10 (südlicher Berliner Ring) und A13 Berlin-Dresden sind innerhalb von 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Über die A13 gelangt man schnell auf die A113, die direkt in das Zentrum von Berlin führt. In Richtung Berlin/Potsdam gelangt man über die B101 in ca. 35 Autominuten. Anwohner erreichen ansonsten auch durch pendelnden Buslinien an der Hauptstraße, bequem und einfach den Bahnhof Zossen.

INFRASTRUKTUR:
Die 2020 neu eröffnete Montessori-Naturschule (Grundschule) befindet sich direkt in Rehagen. Eine neu Kita befindet sich im Ort. Darüber hinaus sind die in den benachbarten Orten Rehagen und Sperenberg befindliche Grundschule, Gesamtschule, Hort und 3 Kitas von hier aus schnell zu erreichen. Ein neues Gymnasium für ca. 2000 Schüler befindet sich in Zossen und ist fußläufig vom Bahnhof Dabendorf zu erreichen. Mit dem Bus erreicht man bequem den Bahnhof Zossen.

FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:
Durch die umliegenden Seen, wie den Mellensee mit seinem Strandbad in Klausdorf, die Sperenberger Kiesgruben, den Horstfelder See, den Wünsdorfer Seen und den Wasserskipark in Zossen, haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen. Darüber hinaus befindet sich unweit der Hotelanlage der "Fläming-Skate" und die längste Draisinenstrecke Deutschlands mit dem Einstiegsbahnhof direkt vor der Tür.

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25343034-FEWO - 15838 Mellensee

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com