

Am Mellensee – Mellensee

# Seniorengerechter Bungalow in ruhiger Lage - mit Erweiterungsmöglichkeit

Objektnummer: 25096002



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

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

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

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25096002
Wohnfläche	ca. 89,96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	335.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	46.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuierung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 2005 bietet in ruhiger und naturnaher Umgebung entspanntes Wohnen für die kleine Familie. Das nach Südwesten ausgerichtete Grundstück umfasst großzügige 680 m<sup>2</sup> und wurde geschmackvoll angelegt. Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, eine offene, voll ausgestattete Küche, ein modernes Duschbad, ein separates Gäste-WC, ein Flur sowie ein Hauswirtschafts- und Anschlussraum. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Zudem wurde das Haus seniorengerecht gestaltet, sodass es für jede Lebenssituation bestens geeignet ist. Die offene Küche mit direktem Zugang zum hellen Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Über eine praktische Auszugsleiter im Flur gelangt man in den nicht ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Grundstück umfasst zudem ein gepflegtes Vollholz-Nebengebäude mit Stromanschluss, das vielseitig genutzt werden kann. Es bietet Platz für eine kleine Werkstatt und überdachte Abstellmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist das Erweiterungspotenzial dieses Hauses: Der Bungalow kann um etwa 45 m<sup>2</sup> vergrößert werden, wofür bereits eine Baugenehmigung vorlag. So lässt sich der Wohnraum bei Bedarf individuell anpassen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die gemietet wurde. Ein Carport ergänzt das Angebot und rundet das Gesamtbild dieses ansprechenden Bungalows ab, der inmitten einer grünen und erholsamen Umgebung liegt. Bei Interesse an dieser Immobilie und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Ausstattung und Details

- seniorengerechter Bungalow aus dem Jahr 2005
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Gäste WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster mit Einbruchschutz
- Außenrollos im gesamten Haus (elektronisch im Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- gemietete Wärmepumpe
- gemietete PV-Anlage
- zwei geflieste Terrassen
- Gartenhaus aus Vollholz mit Stromanschluss
- neuwertige Zaunanlage mit Elektrotor

### HINWEIS ZUM ENERGIEAUSWEIS:

Der vorliegende Energieausweis wurde auf Basis der Verbrauchswerte der letzten drei Jahre erstellt. In diesem Zeitraum erfolgte ein Wechsel des Heizsystems von einer Gasheizung auf eine moderne Wärmepumpe. Dementsprechend wurden zunächst die Gasabrechnungen als wesentlicher Energieträger berücksichtigt, während ab 2023 der Stromverbrauch der Wärmepumpe in die Berechnung einfließt.

Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE** Am Mellensee, ein malerischer Ort im südlichen Brandenburg und liegt inmitten einer idyllischen Naturregion, die von Wäldern und weiten Feldern geprägt ist. Geografisch befindet sich der Ort am gleichnamigen Mellensee, der von reizvollen Landschaften umgeben ist und eine wichtige Rolle für die lokale Natur bildet. Der See selbst ist ein beliebtes Ziel für Wassersportler und Naturliebhaber, während die Region eine hohe Lebensqualität durch ihre ruhige und landschaftlich attraktive Lage bietet. Der Ort ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die ihm einen typisch brandenburgischen Charme verleihen. **VERKEHR** Verkehrstechnisch ist Am Mellensee trotz seiner ländlichen Lage sehr gut zu erreichen. Die nahegelegene Bundesstraße 96 und 101 und die Anbindung an das Autobahnnetz A9 sorgen für eine schnelle Verbindung zu größeren Städten wie Berlin und Potsdam oder den nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Ludwigsfelde-Ost und Rangsdorf an der A10 (südlicher Berliner Ring) sowie Bestensee an der A13 (Berlin-Dresden). Darüber hinaus ermöglicht der öffentliche Personennahverkehr sowohl den Einwohnern als auch den Besuchern eine bequeme Anreise in die umliegenden Städte. Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen die Landesstraßen L 70 (Trebbin-Dahme/Mark), L 74 (Sperenberg-Wünsdorf) und L 79 (Klausdorf-Ludwigsfelde), die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte gewährleisten. Darüber hinaus bieten die Bahnhöfe Mellensee, Rehagen, Sperenberg und Kummersdorf Gut an der Bahnstrecke Zossen-Jüterbog eine weitere bequeme Anreisemöglichkeit für Pendler und Reisende. **INFRASTRUKTUR** Die Infrastruktur in Am Mellensee ist solide und deckt die wesentlichen Bedürfnisse der Anwohner ab. Es gibt eine Reihe von lokalen Geschäften, die den täglichen Bedarf decken, sowie Gaststätten und kleine Cafés. Für die medizinische Versorgung sind Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung zu finden, während Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in den benachbarten Städten zur Verfügung stehen. **AKTIVITÄT** Für Freizeitaktivitäten bietet Am Mellensee zahlreiche Möglichkeiten, besonders für Outdoor-Enthusiasten. Der Mellensee selbst ist ein beliebter Ort für Schwimmen, Segeln, Angeln und Bootfahren. Rund um den See gibt es auch Wander- und Radwege, die durch die wunderschöne Natur führen und fantastische Ausblicke auf den See und die Umgebung bieten. Angler, Wassersportler und Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie diejenigen, die einfach nur die friedliche Atmosphäre und die idyllische Landschaft genießen möchten. Darüber hinaus laden die Umgebung und der Naturpark Dahme-Heideseen zu ausgedehnten Erkundungstouren ein.

**Objektnummer: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 46.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25096002 - 15838 Am Mellensee – Mellensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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