

Am Mellensee - Kummersdorf

Modernes Landhaus im Berliner Umland + Mehrfamilienhaus mit 4 gut vermieteten Wohneinheiten

Objektnummer: 24096029B



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 463 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.916 m²

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

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

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24096029B	Kaufpreis	1.398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 463 m ²	Haus	
Zimmer	14	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m ²
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

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

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Ein erster Eindruck

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um eine besondere und einzigartige Immobilie. Sie besteht aus einer kernsanierten Scheune aus dem Baujahr ca. 1920 die seit 1992 zu Wohnzwecken dient und einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit vier, gut vermieteten Wohnungen, Ursprungsbaujahr ca. um 1900. Beide Objekte befinden sich auf einem ca. 1.916 m² großen Grundstück. Beide Objekte sind durch einen Zaun getrennt und können wie separate Immobilien betrachtet werden. Die offizielle Teilung des Grundstücks ist bereits beauftragt. Das Landhaus im hinteren Teil des Grundstücks bietet ein modernes und einzigartiges Wohnerlebnis. Es wurde bis 2020 umfassend kernsaniert. Die Planung und Ausführung erfolgte durch ein renommiertes Architekturbüro. Das modern und hochwertig gestaltete Gebäude bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über eine großzügige Raumaufteilung, die ein modernes und offenes Wohnen ermöglicht. Die hochwertige Küche mit offenem Essbereich und Kamin lädt zum Kochen und Verweilen ein, der Dielenboden in den Wohnräumen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Ein Gästezimmer mit Blick in den Garten, ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein Wohnzimmer mit Kamin im Obergeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein Bad mit großer Dusche. Dachflächenfenster, mit Rolläden, sorgen für viel Licht in den Räumen, eine aufwendige LED-Deckenbeleuchtung für die perfekte Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im oberen Bad bietet zusätzlichen Komfort. Der großzügige Garten ist sehr gepflegt und verfügt über eine gemütliche Sonnenterrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Eine Gasheizung aus dem Jahr 2020 sowie die Solaranlage für Warmwasser sorgen für nachhaltige Energieversorgung. Der Energieausweis liegt vor und weist die Energieeffizienzklasse A aus. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung sowie die nachhaltige Energieversorgung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr um 1900. Seit 1966 dient es seinem heutigen Zweck als Mehrfamilienhaus welches in den Jahren 2012 bis 2018 umfassend saniert wurde. Die Sanierung erfolgte in mehreren Bauabschnitten und umfasste unter anderem die Bereiche Elektro, Wasser, Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand und verfügt laut vorliegendem Energieausweis über eine Energieeffizienzklasse C. Vier Wohneinheiten, bestehend aus zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 291 m² erzielen aktuell Nettomieteinnahmen von ca. 26.200 € pro Jahr. Das Objekt verfügt über eine Zentralheizung, Abstellraum und Kfz-Stellplätze, einen für jede Wohneinheit. Die Lage dieser Immobilie bietet eine gute Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten

und andere infrastrukturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine faszinierende, außergewöhnliche Liegenschaft mit vielen Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Ausstattung und Details

Landhaus:

- Ursprüngliches Baujahr 1920
- ab 1992 Nutzung zu Wohnzwecken
- Kernsanierung bis 2020
- Planung und Ausführung durch renommiertes Architekturbüro
- Ausstattungsqualität: sehr hochwertig
- Energieeffizienz gemäß Energieausweis A, Energieausweis liegt vor
- großzügige Raumaufteilung
- offene, hochwertige Küche mit Essbereich + Kamin
- Dielenboden in den Wohnräumen
- Gästezimmer mit Blick in den Garten
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit Kamin im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleide im Obergeschoss
- Bad mit großer Dusche im Obergeschoss
- Dachfenster (mit Rollläden) sorgen für viel Licht
- Aufwändige LED-Deckenbeleuchtung
- Fußbodenheizung im Badezimmer OG
- Großzügiger, gepflegter Garten mit gemütlicher Sonnenterrasse
- Gasheizung von 2020
- Solaranlage für Warmwasser

Mehrfamilienhaus:

- Baujahr ca. um 1900
- Nutzung als Mehrfamilienhaus seit ca. 1966
- Sanierung (Strom, Wasser, Fassade, Dach, Fenster, Innenausbau) in Etappen von 2012 bis 2018
- Energieeffizienz gemäß Energieausweis C, Energieausweis liegt vor
- Vier Wohneinheiten (zwei 2-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen)
- Gesamtzustand: sehr gepflegt
- Nettomieteinnahmen ca. 26.200 € (Wohnfläche ca. 291 m²)
- Fahrradkeller
- 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung

Außenanlagen:

- 6 Stellplätze
- 2 Garagen
- Schuppen

- 2 elektrische Schwenktore mit Fernbedienung
- Beide Objekte sind durch einen Zaun getrennt und können wie separate Immobilien betrachtet werden. Die offizielle Teilung des Grundstücks ist bereits beauftragt.

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Am Mellensee gehört zu dem Landkreis Teltow - Fläming in Brandenburg. Über die Bundesstraße 96 oder 101 gelangt man schnell nach Berlin und in andere Richtungen. Zur südlichen Berliner Stadtgrenze benötigt man mit dem Auto ca. 30 min. Ein Regionalzug fährt von Zossen und von Trebbin. Kummersdorf ist ein Ortsteil der amtsfreien Gemeinde Am Mellensee im Landkreis Teltow-Fläming. Bis zum im Jahr 2002 erfolgten Zusammenschluss mit fünf anderen benachbarten Gemeinden zur (Groß-)Gemeinde Am Mellensee. Kummersdorf liegt im südlichen Teil des Gemeindegebiets von Am Mellensee. Es grenzt im Norden an Kummersdorf-Alexanderdorf und Sperenberg, beides Ortsteile von Am Mellensee, im Osten an Sperenberg, im Süden an Horstwalde (Stadt Baruth/Mark) und Schönefeld (Gemeinde Nuthe-Urstromtal) und im Westen an Gottow und Schöneeweide (beides Ortsteile von Nuthe-Urstromtal).

Objektnummer: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com