

Am Mellensee - Kummersdorf

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

VP azonosító: 24096029B



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

VÉTELÁR: 1.398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 463 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.916 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24096029B	Vételár	1.398.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 463 m <sup>2</sup>	Ház	
Szobák	14	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
FÜRDŐSZOBÁK	6	Modernizálás / Felújítás	2020
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



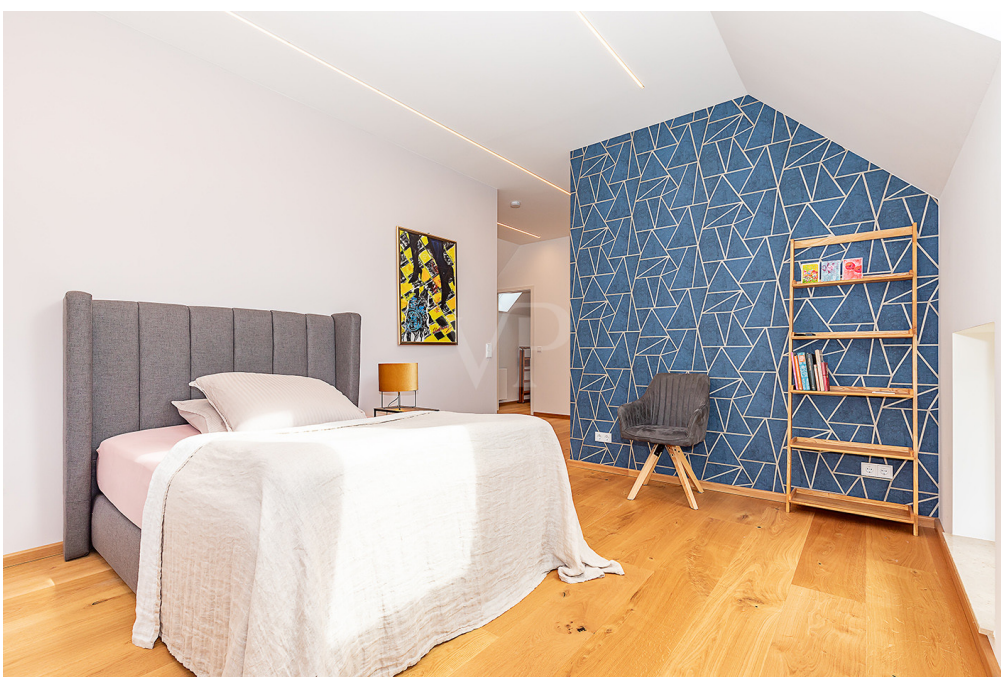
VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> 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 offenen 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 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Részletes felszereltség

### 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 m<sup>2</sup>)
- 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.

**VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf**

## Minden a helyszínr?!

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).

VP azonosító: 24096029B - 15838 Am Mellensee - Kummersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)