

Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

# Sehr gepflegtes und gut vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten im Speckgürtel von Berlin

Objektnummer: 25096028A



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

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

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

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25096028A                 |
| Wohnfläche   | ca. 291 m²                |
| Zimmer       | 10                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 598.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 291 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 58.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2032     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsjahr um 1900 steht im vorderen Teil eines großen Grundstücks welches sich gerade in Realteilung befindet. Seit 1966 dient es seinem heutigen Zweck als Mehrfamilienhaus welches in den Jahren 2012 bis 2018 umfassend und wertig 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 B.

Vier gut vermietet 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.

Es handelt sich hier um ein sehr attraktives Mehrfamilienhaus im Speckgürtel von Berlin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Ausstattung und Details

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 B, Energieausweis liegt vor
- Vier Wohneinheiten (zwei 2-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen) jeweils mit Einbauküche samt Elektrogeräte
- Gesamtzustand: sehr gepflegt
- Nettomieteinnahmen ca. 26.200 € (Wohnfläche ca. 291 m<sup>2</sup>)
- Fahrradkeller
- 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung

Außenanlagen:

- 5 Stellplätze insgesamt
- 1 Garage
- Elektrisches Schwektor mit Fernbedienung
- Schuppen

**Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf**

## 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 Schöneweide (beides Ortsteile von Nuthe-Urstromtal).

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25096028A - 15838 Am Mellensee – Kummersdorf-Alexanderdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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