Am Mellensee – Sperenberg

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und vielen Extras - sofort bezugsfrei

Property ID: 25096030

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 117,3 m² • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 1.000 m²

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

At a glance

Property ID	25096030
Living Space	ca. 117,3 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

The property

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Sperenberg vereint ländliche Idylle mit modernem Wohnkomfort. Auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück bietet es mit rund 117 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familie, Hobbys und Rückzug. Die 1961 erbaute Immobilie wurde 2020 umfassend modernisiert – inklusive Dach, Gasheizung, Fenster, Elektrik, Leitungen, Küche, Bädern und Böden.

Der helle, offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses: Die hochwertige Nolte-Einbauküche mit angrenzendem Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die überdachte Terrasse gelangen geht nahtlos ins Wohnzimmer über – ideal für gesellige Abende. Ein flexibel nutzbares Zimmer (z.?B. Büro, Gäste- oder Kinderzimmer) sowie ein modernes Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit zwei begehbaren Ankleidezimmern – eines davon mit Zugang zum Spitzboden. Das elegante Tageslichtbad mit Regendusche sorgt für entspannte Stunden. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen im ganzen Haus für Energieeffizienz, im Schlafzimmer zusätzlich mit Schallschutzverglasung.

Das vollunterkellerte Haus bietet vier weitere Räume mit Tageslicht, einen Technik- und Heizungsraum sowie viel Stauraum. Eine moderne Videoüberwachung und eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung runden das Ausstattungspaket ab.

Der Außenbereich ist ideal für Gartenfreunde: Ein gepflasterter Carport, zwei Garagen (eine mit Kfz-Grube), ein vorbereiteter Grillplatz für eine mögliche Outdoor-Küche, ein Hühnerstall, ein neuwertiges Gewächshaus sowie ein 8?m tiefer Saugbrunnen zur Gartenbewässerung lassen keine Wünsche offen. Das Nebengelass mit Strom- und Wasseranschluss verfügt über ein Asbestdach. Eine fachgerechte Entsorgung des Asbests könnte mit zusätzlichen Abriss- oder Sanierungskosten verbunden sein. Potenzielle Käufer sollten dies bei ihrer Planung berücksichtigen.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

Details of amenities

- gepflegtes Einfamilienhaus
- Baujahr 1961, umfassende Modernisierung 2020
- ca. 117 m² Wohnfläche auf 1.000 m² Grundstück
- vollunterkellert mit tagesbelichteten Räumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster, Schlafzimmer zusätzlich mit Schallschutzverglasung
- Gaszentralheizung + Solarthermie für Warmwasser
- moderne Nolte-Einbauküche mit offenem Essbereich
- großes Schlafzimmer mit zwei begehbaren Ankleidezimmern, eins mit Zugang zum Spitzboden
- Tageslichtbad mit Regendusche + Gäste-WC
- Videoüberwachung installiert
- überdachte Terrasse
- gepflasterter Carport + zwei Garagen (eine mit Kfz-Grube)
- 8?m tiefer Saugbrunnen zur Gartenbewässerung
- Nebengelass mit Strom, Wasser & Asbestdach
- neuwertiges Gewächshaus, Hühnerstall & vorbereiteter Grillplatz/Outdoor-Küche

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

All about the location

GEOGRAFIE
Am Mellensee, ein malerischer Ort im südlichen Brandenburg, 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.

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, die 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. Darüber hinaus laden die Umgebung und der Naturpark Dahme-

Heideseen zu ausgedehnten Erkundungstouren ein.

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25096030 - 15838 Am Mellensee – Sperenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com