

Mellensee

# Restaurant mit erstklassiger Seeliegenschaft und 8 neuwertigen Ferienwohnungen

CODICE OGGETTO: 25343034-KD



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.119 m<sup>2</sup> • VANI: 25 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.903 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25343034-KD              |
| Superficie netta    | ca. 1.119 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 25                       |
| Camere da letto     | 10                       |
| Bagni               | 12                       |
| Anno di costruzione | 1920                     |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera   |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.800.000 EUR                                                            |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                            |
| Superficie lorda                   | ca. 1.119 m <sup>2</sup>                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone              |

CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Elettrico     |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## La proprietà



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

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee**

## Una prima impressione

EINE BESONDERE SEELIEGENSCHAFT IM LAND BRANDENBURG!

Zum Verkauf steht ein Restaurant mit Pensionsbetrieb auf einer traumhaften Seeliegenschaft im Land Brandenburg.

Es handelt sich um ein traditionsreiches Restaurant, das seit 1903 besteht. Es befindet sich direkt am Ufer eines Binnensees und bietet eine wertige und gemütliche Atmosphäre im Innenbereich sowie einen herrschaftlichen Festsaal für größere Gesellschaften. Ein großer Außenbereich mit sonnigen und schattigen Sitzplätzen für Gäste befindet sich direkt am Wasser. Die parkähnliche Gartenanlage beeindruckt aufgrund ihres urbanen und historischen Baumbestandes. Gäste fühlen sich hier sehr wohl, immer mit direkten Blick auf den wunderbaren See.

Heute wird das Restaurant als Familienbetrieb geführt. Es lädt regionale und überregionale Gäste sowie Urlauber ein, sich kulinarisch verwöhnen zu lassen oder einen Urlaub in den neuwertigen Ferienwohnungen am Wasser zu verbringen.

Das Restaurantgebäude steht unter Denkmalschutz und weist noch auf viele historische Merkmale hin. Die originalen Holzkastenfenster, das Fachwerk, die ursprünglichen Holzböden und der große Festsaal mit seinen Rundbögen und der originalen Bühne.

Eine gute wirtschaftliche Ergänzung zum Restaurantbetrieb war die Errichtung der hochwertigen Pensionszimmer, die im Sommer von Gästen und Urlaubern gebucht werden können. Ein direkter Badestrand mit eigener Steganlage steht exklusiv den Feriengästen zur Verfügung.

Verkauft wird ein langjährig, sehr gut etabliertes Restaurant mit Pensionsbetrieb. Hierfür können rentable betriebswirtschaftliche Auswertungen zu Grunde gelegt werden.

NUTZUNGSKONZEPTE/ POTENTIALE:

- Restaurant und Erweiterung des Pensionsbetriebes
- Fokussierung auf Events mit Restaurantangeboten und Pensionsbetrieb
- Errichtung eines Wellnessbereiches mit GYM- und Treatment-Angeboten
- Ausbau der Uferzone für Boots- und SUP-Verleih Station
- Erweiterung eines Selbstbedienungsbereiches für Bootsverleih-Station im Garten

- Weiterbildungszentrum, Akademieangebote für Firmen usw.

Über verstärktes Social-Media-Marketing kann zusätzliches Potential generiert werden. Hier wurden die Möglichkeiten bisher noch nicht umfänglich ausgeschöpft, da immer sehr guter Betrieb war und ist.

HINEIS: Es handelt sich um einen reinen Immobilienverkauf mit allen Objekten und dem einzigartigen Wassergrundstück (ohne Inventar). Für das Verkaufsobjekt liegt dem Verkäufer ein belastbares Immobilien-Wertgutachten vom 27.09.2023 vor. Es kann jederzeit zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wird ein Käufer für die Übernahme der gut laufenden Gastro-GmbH gesucht. Falls keine Übernahme der Gastro-GmbH gewünscht ist, kann die bestehende Geschäftsführung die GmbH auch als Betreibergesellschaft weiterführen und es wird nur die Immobilie verkauft. Beide Varianten wären möglich. Das Inventar ist Eigentum der GmbH.

Die Netto-Miete der GmbH beträgt 84.000 Euro. Die GmbH erzielt einen Jahresumsatz einen sehr guten Jahresumsatz und die Immobilie verfügt über weiteres Potential.

Aufgrund des Denkmalschutzes sind bei weiteren Investitionen an der Immobilie steuerliche Sonderabschreibungen möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns jederzeit. Auf Anfrage stellen wir Ihnen ein professionelles Objekt-Video zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns jederzeit. Auf Anfrage stellen wir Ihnen ein professionelles Objekt-Video zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee**

## Dettagli dei servizi

DENKMALSCHUTZ für das Restaurantgebäude!

MODERNISIERUNGEN RESTAURANT/ DACHGESCHOSS:

- Wohnung im DG wurde kernsaniert
- Dacheindeckung 2016
- Festsaal komplett saniert inkl. Sanitäranlagen
- Behindertengerechtes WC
- Fußböden erneuert
- Gastraum und Veranstaltungsräume saniert
- 2024 neue Gastküche: die Investition betrug ca. 400.000 €
- Nutzungsspezifische Einbauten und Mobiliar erneuert
- Restaurant: Leitungssysteme unter Putz verlegt
- Wintergarten: Fußbodenheizung

KERNSANIERUNG des PENSIONSGBÄUDES:

- 2023 Kernsanierung aller Pensionszimmer
- Bäder neu eingebaut
- Sanierung der Holzverkleidung
- Fassade saniert
- Neue Fenster und Türen
- Neue Dacheindeckung
- Anschluss an Gasheizung im Haupthaus bereits genehmigt
- Heizung: Derzeit elektrisch

AUFSTOCKUNG/ KERNSANIERUNG des EINFAMILIENHAUSES:

- Ehemaliges Lagerhaus
- Aufstockung 2023-2024
- Kernsanierung 2023-2024

DERZEITIGES LAGERHAUS:

- Nutzung: Aktuell als Lager für Gastronomie und Pension
- Vorliegen einer Baugenehmigung für ein EFH mit ca. 220 m<sup>2</sup>
- Oder Baugenehmigung für 7 weitere FeWo in Erwartung

ERSCHLIEßUNG:

- Strom, Gas,
- Telefon, Glasfaser
- Öffentliches Trink- und Abwasser
- Befestigte Straße mit 10 Parkplätzen
- Öffentliche Straßenbeleuchtung
- Alle Beiträge zur Erschließung sind bezahlt

Eine Zustimmung vom Denkmalschutzamt bezüglich einer Photovoltaik-Anlage liegt den Verkäufern bereits vor

NUTZUNGSART/ Flächen:

- Gewerbliche Nutzung sowie Wohnen
- Wohnfläche: 217,50 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Nutzflächen: 902,01 m<sup>2</sup>
- Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 1.119,51 m<sup>2</sup>

ANZAHL DER SITZPLÄTZE: für ca. 5000 Gäste möglich (Angaben beziehen sich auf den Innen- und Außenbereich und zuzüglich des Festsaaes)

**CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE:

Das Objekt befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Zossen im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg). Das Zentrum der Stadt Zossen liegt im wirtschaftlich starken Landkreis Teltow Fläming, etwa 25 Kilometer von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt.

### VERKEHR:

Zossen liegt an der Bundesstraße B 96 zwischen Berlin und Luckau sowie an der B 246 zwischen Trebbin und Storkow (Mark). Der BER Flughafen ist in ca. 35 Autominuten zu erreichen. Die Landesstraße L 79 zwischen Ludwigsfelde und Klausdorf durchquert das ebenfalls das Gebiet. Die Autobahnen A10 (südlicher Berliner Ring) und A13 Berlin-Dresden sind innerhalb von 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Über die A13 gelangt man schnell auf die A113, die direkt in das Zentrum von Berlin führt. In Richtung Berlin/Potsdam gelangt man über die B101 in ca. 35 Autominuten. Anwohner erreichen ansonsten auch durch pendelnden Buslinien an der Hauptstraße, bequem und einfach den Bahnhof Zossen.

### INFRASTRUKTUR:

Die 2020 neu eröffnete Montessori-Naturschule (Grundschule) befindet sich direkt in Rehagen. Eine neu Kita befindet sich im Ort. Darüber hinaus sind die in den benachbarten Orten Rehagen und Sperenberg befindliche Grundschule, Gesamtschule, Hort und 3 Kitas von hier aus schnell zu erreichen. Ein neues Gymnasium für ca. 2000 Schüler befindet sich in Zossen und ist fußläufig vom Bahnhof Dabendorf zu erreichen. Mit dem Bus erreicht man bequem den Bahnhof Zossen.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Durch die umliegenden Seen, wie den Mellensee mit seinem Strandbad in Klausdorf, die Sperenberger Kiesgruben, den Horstfelder See, den Wünsdorfer Seen und den Wasserskipark in Zossen, haben Sportfreunde ausgiebige Möglichkeiten zum Baden, Surfen, Paddeln, Wandern, Radfahren, Reiten und Joggen. Darüber hinaus befindet sich unweit der Hotelanlage der "Fläming-Skate" und die längste Draisinenstrecke Deutschlands mit dem Einstiegsbahnhof direkt vor der Tür.

**CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee**

## Ulteriori informazioni

**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.

### 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.

CODICE OGGETTO: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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