

Am Mellensee - Mellensee

# Moderne Stadtvilla mit hochwertiger Ausstattung auf großzügigem Grundstück nahe dem Mellensee

Objektnummer: 26096008



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.299 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

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

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26096008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>785.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 199 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>51.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>09.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2020</b>

Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Stadtvilla aus dem Jahr 2020 vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einem Wohnkonzept mit Seltenheitswert.

Auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.299 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das Raum, Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Durch den offenen Schnitt entsteht eine einladende Wohnatmosphäre, die zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Gartenbereich.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, darunter ein Zimmer im Erdgeschoss, das flexibel als Gästezimmer, Büro oder altersgerechtes Schlafzimmer genutzt werden kann. Drei hochwertig ausgestattete Bäder bieten ausreichend Komfort für Familie und Gäste.

Ein besonderes architektonisches Element bildet die Galerie im Obergeschoss, die dem Haus zusätzliche Offenheit und ein exklusives Raumgefühl verleiht. Hochwertige Ausstattungsdetails und moderne Haustechnik sorgen im gesamten Haus für ein angenehmes, zeitgemäßes Wohnklima – komfortabel, effizient und zukunftsorientiert.

Ein echtes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Garten. Das weitläufige, liebevoll angelegte Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Entspannung, Spiel, Gartenfeste oder sportliche Aktivitäten – hier findet jeder seinen Platz. Der eingelassene Pool mit Gegenstromanlage, die große Terrasse sowie das beheizte Gartenhaus machen den Außenbereich zu einer privaten Wohlfühloase mit Urlaubscharakter.

Dieses Haus vereint moderne Wohnansprüche mit hohem Wohnwert und bietet viel Raum für Ihre individuelle Entfaltung. Zögern Sie nicht, sich bei Interesse für einen Besichtigungstermin zu melden. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt und durch durchdachte Details überzeugt.

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## **Ausstattung und Details**

### **HAUS:**

- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- 1 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- insgesamt 4 Schlafzimmer
- 3 Vollbäder
- großzügige, offene Galerie im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- Entkalkungsanlage und Druckminderer
- Be- und Entlüftungsanlage
- Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden

### **AUßENBEREICH:**

- Doppel-Carport mit Starkstromanschluss
- gepflasterte Einfahrt mit zusätzlichen Stellplatzoptionen
- Brunnenbewässerung
- automatische Bewässerungsanlage
- beheiztes Gartenhaus
- einglassener Pool 3,5m (Breite) x 7,5m (Länge) x 1,5m (Tiefe) mit Gegenstromanlage
- großzügige Terrasse, teilweise überdacht, teilweise Pergola mit angrenzendem Teich
- komplett eingefriedet

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Am Mellensee, eine malerische Gemeinde 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 Autobahnanschlüssen 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 mehrere Landesstraßen, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte gewährleisten. Darüber hinaus bieten die Bahnhöfe Mellensee, Rehagen, Sprenberg 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. Angler, Wassersportler und Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie diejenigen, die einfach nur die friedliche Atmosphäre und die idyllische Landschaft genießen möchten.

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26096008 - 15838 Am Mellensee - Mellensee**

## **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)**