

Müllrose

## Provisionsfrei - Vermietete Drei-Zimmer- Erdgeschosswohnung in Seenähe

Objektnummer: 25421017-WE1KAP



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

KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

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

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 25421017-WE1KAP |
| Wohnfläche   | ca. 79 m²       |
| Zimmer       | 3               |
| Badezimmer   | 1               |
| Baujahr      | 1999            |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz   |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Kaufpreis          | 180.000 EUR        |
| Wohnung            | Erdgeschosswohnung |
| Bauweise           | Massiv             |
| Vermietbare Fläche | ca. 79 m²          |
| Ausstattung        | Balkon             |

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 75.66 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



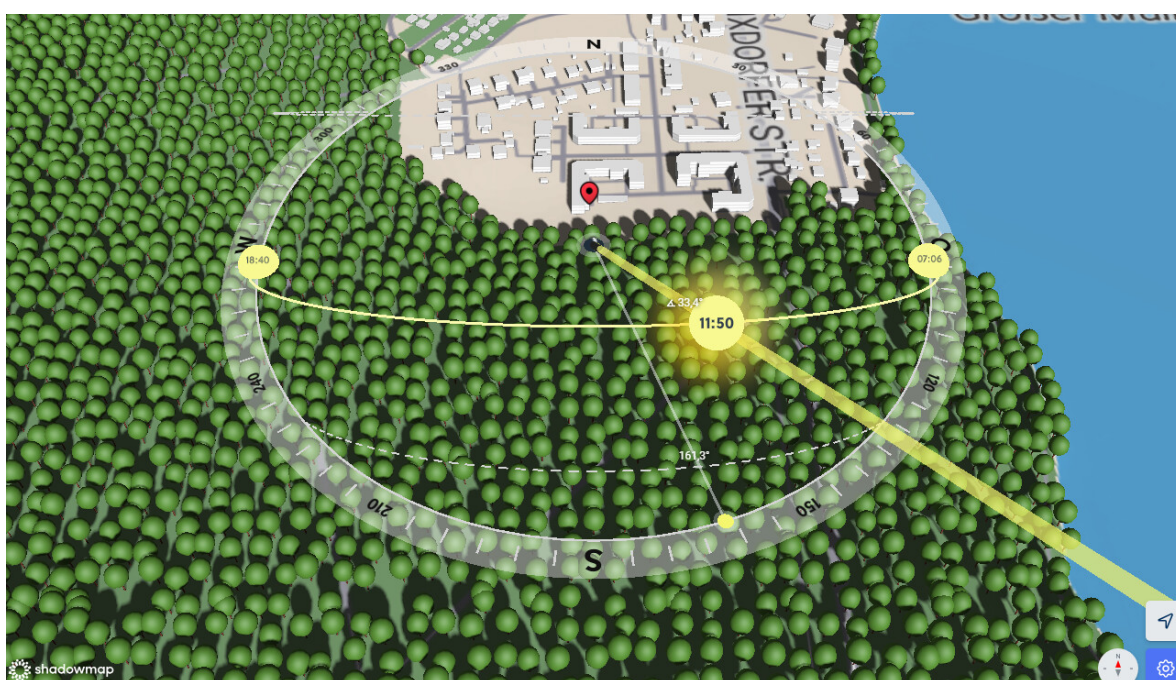
Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Die Immobilie



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Wir *versüßen* Ihnen die Vorweihnachtszeit – mit einer kostenfreien Immobilienbewertung.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 01234 - 56 78 90 0**

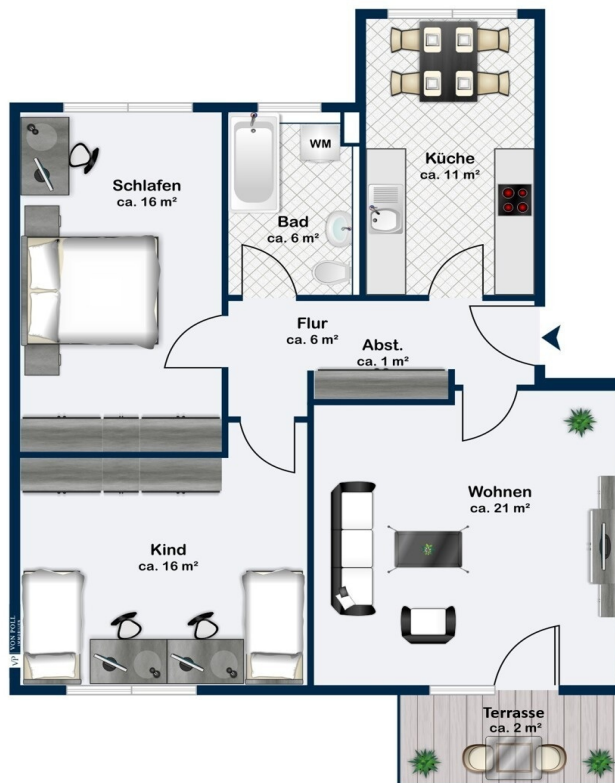
Musterstraße 1 | 12345 Musterstadt | [musterstadt@von-poll.com](mailto:musterstadt@von-poll.com)

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

Anzeigengröße 160 mm x 80 mm

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer gepflegten Wohnanlage an der Westseite des Großen Müllroser Sees, nur wenige Schritte vom Seeufer und dem angrenzenden Waldgebiet entfernt. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im hinteren, somit besonders ruhigen Teil des 1999 fertiggestellten Wohnensembles.

Die im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> verfügt über drei gut bemessene Zimmer, ein Wannenbad mit Fenster und eine Wohnküche. Vom Balkon aus genießt man einen uneingeschränkten Blick ins Grüne.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch eine angenehme Lichtstimmung, und die großen Fenster zum Balkon. Der Raumzuschnitt erlaubt vielfältige Möblierungen und schafft die Grundlage für einen vielseitig nutzbaren Lebensmittelpunkt. Die separate Küche erlaubt eine moderne und komfortable Einrichtung mit Eßplatz am Fenster.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, sodass Sie Ihre persönliche Rückzugszone individuell gestalten können. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Auch hier sorgen die Fenster für eine natürliche Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, wurde als Wannenbad ausgeführt und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Ausstattung der Wohnung zählen zudem hochwertige Bodenbeläge und ansprechende Innentüren. Ein gepflegtes Treppenhaus unterstreicht das angenehme Wohnambiente.

Zur Wohnung gehören ein PKW-Stellplatz vor der Haustür, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Abstellraum im Keller. Im Keller steht außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Raum für Fahrräder zur Verfügung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, etablierten Wohngegend mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenso gegeben, was sowohl den Weg in die Innenstadt erleichtert.

ANLAGEMODELL als Kapitalanlage:

- Mieteinnahmen jährlich 6.600 € (Netto-Kalt 6,91 €/m<sup>2</sup>) zzgl. 192 jährliche € Stellplatzmiete
- Rendite: 3,8 %

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Ausstattung und Details

### WOHNUNG:

- Baujahr: 1999
- Erdgeschoss rechts, WE 1
- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Wannenbad mit Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- Terrasse; ca. 4 m<sup>2</sup> (50 % in der Wohnfläche)
- Abstellraum im Keller
- gemeinsamer Fahrradkeller

### Freiplatz:

- 1 PKW-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) ohne Carportaufbau

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Müllrose ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit zahlreichen Seen und ca. 4.600 Einwohnern. Der gepflegte Ort gilt als "Tor zum Schlaubetal", da hier die Schlaube den "Großen Müllroser See" passiert bevor sie im "Kleinen Müllroser See oder dem Oder-Spree-Kanal endet. Die zahlreichen Wälder bieten ein angenehmes Klima und fördern die Erholung.

Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt wo andere Urlaub machen, hat viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten.

### LAGE/VERKEHR:

Müllrose liegt ca. 60 km entfernt von der südlichen Berliner Stadtgrenze und über die gleichnamige Anschlussstelle der Bundesautobahn 12 Berlin – Frankfurt (Oder) erreichbar. Müllrose hat einen Bahnhof und einen Busbahnhof. Mit dem Zug benötigt man ca. 90 Minuten von Müllrose nach Berlin-Hauptbahnhof und ca. 18 min nach Frankfurt (Oder).

Das Zentrum von Berlin liegt ca. 95 km nordwestlich, Frankfurt (Oder) ist ca. 15 km und die Stadt Fürstenwalde ca. 33 km entfernt.

Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man in ca. 76 km und ca. 50 min.

### FREIZEIT:

Die Freizeitmöglichkeiten an den Müllroser Seen sind nahezu endlos. Ob Wandern, Joggen, Radfahren, Baden, Schwimmen, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft und sehr exklusiv möglich. Auf den gepflegten und gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen lässt sich die Natur in und um Müllrose hervorragend genießen. Zwei Freibäder sowie zahlreiche Sport- und Spielstätten sorgen für ausreichend Abwechslung.

### WIRTSCHAFT:

Mit seinen über 450 Handels- und Gewerbetreibenden ist Müllrose ein bevorzugter Wirtschaftsstandort. Außerdem ist der Ort das Wirtschafts-, Verwaltungs- sowie Tourismus- und Kulturzentrum des Amtes Schlaubetal.

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25421017-WE1KAP - 15299 Müllrose

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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