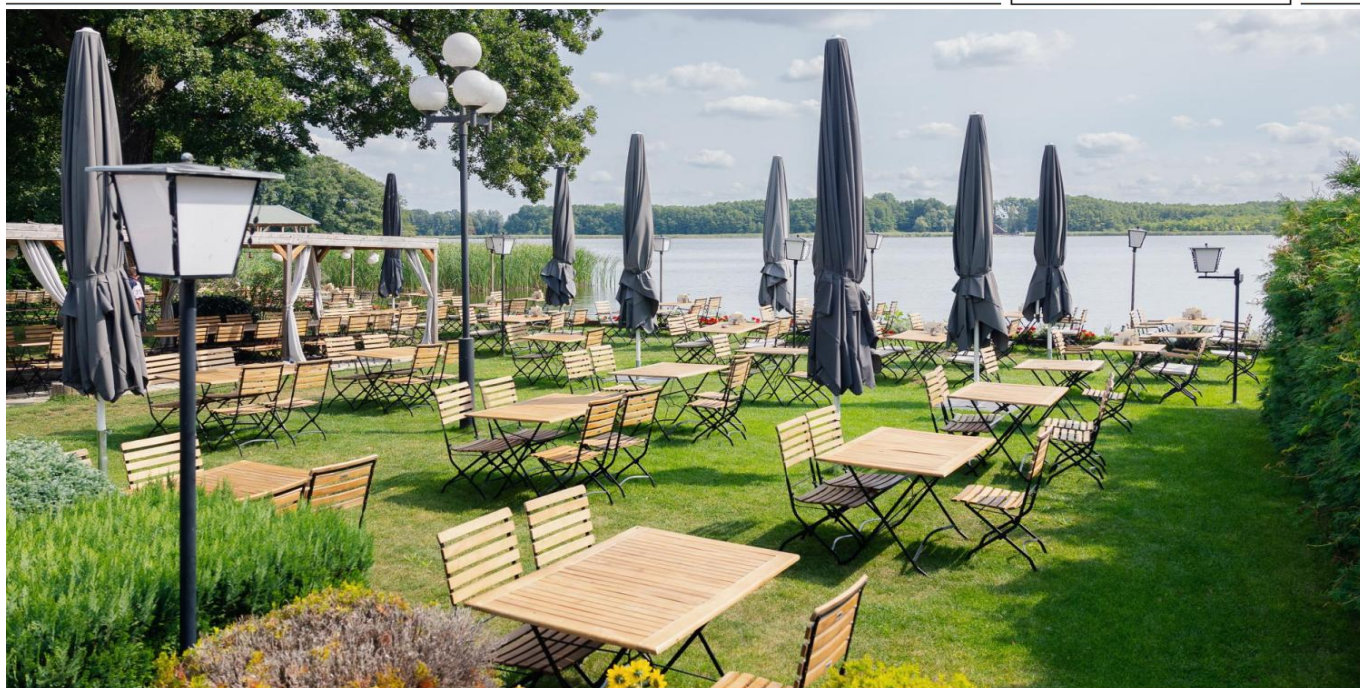


Mellensee

Restaurant bénéficiant d'un emplacement privilégié au bord du lac et de 8 appartements de vacances récemment construits

CODE DU BIEN: 25343034-KD



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.119 m² • PIÈCES: 25 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.903 m²

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25343034-KD
Surface habitable	ca. 1.119 m ²
Pièces	25
Chambres à coucher	10
Salles de bains	12
Année de construction	1920
Place de stationnement	10 x surface libre

Prix d'achat	1.800.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 1.119 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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.

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Une première impression

UNE PROPRIÉTÉ EXCEPTIONNELLE EN BORD DE LAC DANS LE MÉTRO DE BRANDENBOURG ! À vendre : un restaurant avec maison d'hôtes, situé sur une superbe propriété en bord de lac dans le Land de Brandebourg. Ce restaurant traditionnel, fondé en 1903, se trouve directement sur les rives d'un lac intérieur et offre une ambiance raffinée et chaleureuse à l'intérieur, ainsi qu'une salle de réception majestueuse pour les grands événements. Une vaste terrasse ensoleillée et ombragée permet aux convives de profiter pleinement du lac. Le jardin, véritable parc arboré, impressionne par ses arbres centenaires et historiques. Les clients s'y sentent parfaitement à l'aise, avec une vue imprenable sur le lac. Aujourd'hui, le restaurant est une affaire familiale et accueille une clientèle locale et nationale, ainsi que des vacanciers, venus savourer une cuisine raffinée ou passer des vacances dans les appartements récemment rénovés en bord de lac. Le bâtiment du restaurant est classé monument historique et a conservé de nombreux éléments d'origine, notamment ses fenêtres à guillotine en bois, sa charpente apparente, ses parquets d'origine et sa grande salle de réception avec ses fenêtres cintrées et sa scène d'époque. Un atout majeur pour le restaurant a été la construction de chambres d'hôtes de grande qualité, disponibles à la location pour les clients et les vacanciers durant l'été. Une plage privée avec son propre ponton est exclusivement réservée aux vacanciers. La propriété à vendre est un restaurant prospère et bien établi, avec une maison d'hôtes. Des analyses de rentabilité peuvent servir de base à cette vente. PERSPECTIVES D'UTILISATION : - Restaurant et agrandissement de la maison d'hôtes - Développement de l'événementiel avec une offre de restauration et des services de maison d'hôtes - Création d'un espace bien-être avec salle de sport et cabines de soins - Aménagement du front de mer pour une station de location de bateaux et de SUP - Extension de l'espace libre-service de la station de location de bateaux dans le jardin - Centre de formation, programmes de formation pour entreprises, etc. Un marketing accru sur les réseaux sociaux permettrait de générer un potentiel supplémentaire. Les possibilités offertes par ce bien n'ont pas encore été pleinement exploitées, l'activité ayant toujours été très rentable. REMARQUE : Il s'agit d'une vente immobilière pure, incluant tous les bâtiments et le terrain exceptionnel en bord de mer (hors stock). Le vendeur dispose d'un rapport d'évaluation immobilière fiable, daté du 27 septembre 2023, pour la propriété. Ce bien peut être vendu à tout moment. Par ailleurs, nous recherchons un repreneur pour la GmbH (société à responsabilité limitée) de restaurant prospère. Si vous ne souhaitez pas reprendre la GmbH, la direction actuelle peut continuer à l'exploiter, et seul le bien immobilier sera vendu. Les deux options sont possibles. Le stock appartient à la GmbH. Le loyer net de la GmbH s'élève à 84 000 €. La GmbH réalise un excellent chiffre d'affaires annuel et le

bien présente un fort potentiel de croissance. Grâce à son statut de bâtiment classé, des amortissements fiscaux spécifiques sont possibles pour d'éventuels investissements. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter. Nous vous fournirons volontiers une vidéo de présentation du bien sur simple demande.

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Détails des commodités

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 Gastroküche: 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 m²
- 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 m²
- Gewerbliche Nutzflächen: 902,01 m²
- Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 1.119,51 m²

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

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25343034-KD - 15838 Mellensee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com