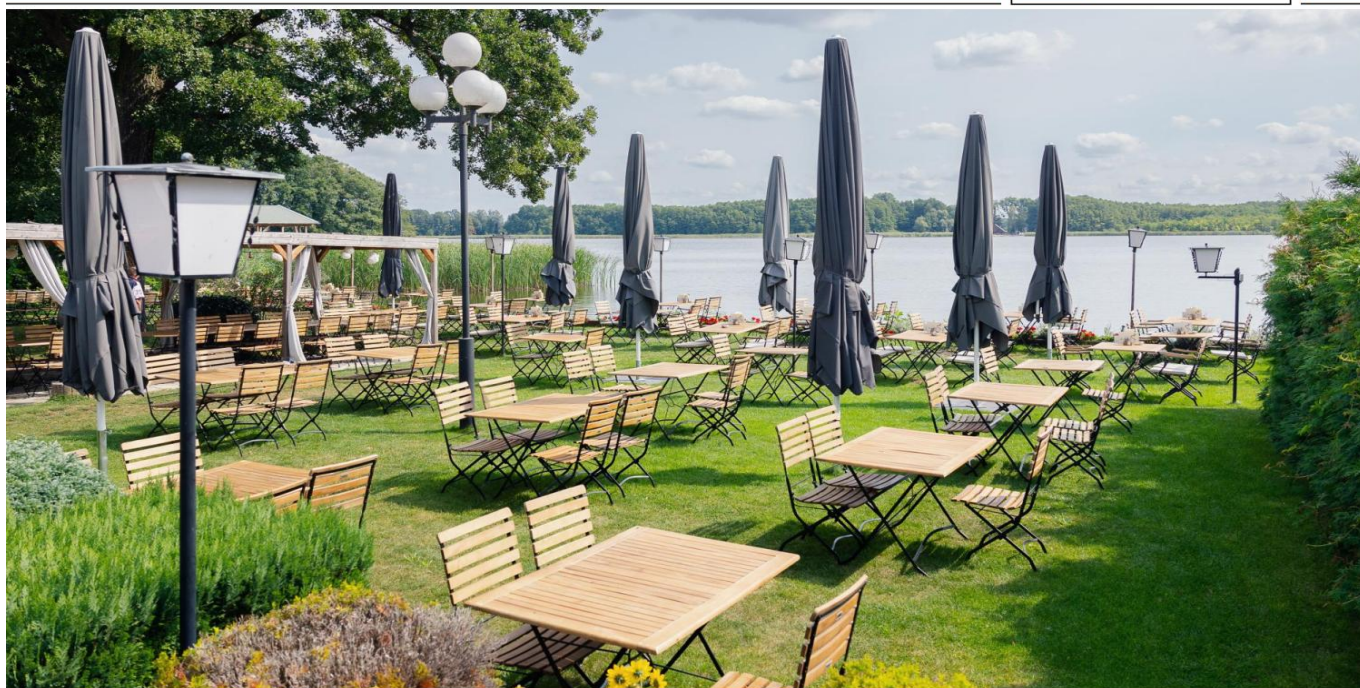


Mellensee

## Kiváló tóparti étterem és 8 újonnan épült nyaralóapartman

VP azonosító: 25343034-KD



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

VÉTELÁR: 1.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 25 • FÖLDTERÜLET: 4.903 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Áttekintés

VP azonosító	25343034-KD
Hasznos lakótér	ca. 1.119 m <sup>2</sup>
Szobák	25
Hálósobák	10
Fürdoszobák	12
Építés éve	1920
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.800.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hasznos terület	ca. 1.119 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

Energiaforrás

Elektromosság

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Az első benyomás

KÜLÖNLEGES TÓPARTI INGATLAN BRANDENBURG ÁLLAMBAN! Eladó egy étterem vendégházzal egy lenyugózó tóparti birtokon Brandenburg tartományban. Ez a hagyományos, 1903-ban alapított étterem közvetlenül egy szárazföldi tó partján található, és kifinomult és hívogató hangulatot kínál belül, valamint egy impozáns bankett-termet nagyobb összejövetelhez. A tágas kültéri rész napos és árnyékos ülohelyekkel a vendégek számára közvetlenül a vízparton található. A parkosított kert lenyugózó érett és történelmi fáival lenyugózó. A vendégek itt teljesen kényelmesen érzik magukat, mindig közvetlen kilátással a gyönyörű tóra. Ma a családi vállalkozásként működő étterem helyi és országos vendégeket, valamint nyaralókat fogad, hogy kulináris élvezeteket élvezzenek, vagy eltöltsék nyaralásukat a felújított, vízparti apartmanokban. Az étterem épülete muemlékvédelem alatt áll, és számos eredeti jellegzetességet megőrizte, beleértve az eredeti fa ablakokat, a faszervezetet, az eredeti fa padlókat, valamint a nagy bankett-termet boltíves ablakaival és eredeti színpadával. Értékes újítás volt a vendéglátóiparban a magas színvonalú vendégszobák építése, amelyeket a vendégek és a nyaralók nyáron lefoglalhatnak. Egy privát strand saját mólóval kizárólag a nyaralók számára áll rendelkezésre. Az eladó ingatlan egy régóta működő és nagyon sikeres étterem vendégházzal. Jövedelmező üzleti elemzések szolgálhatnak az eladás alapjául. FELHASZNÁLÁSI KONCEPCIÓK/POTENCIÁLOK: - Étterem és a vendégház bővítése - Rendezvényekre való összpontosítás éttermi kínálattal és vendégházi szolgáltatásokkal - Wellness részleg építése edzoteremmel és kezelőhelyiségekkel - A vízparti terület fejlesztése egy hajó- és SUP kölcsönző állomás számára - Önkiszolgáló terület bővítése a kertben található hajókölcsönző állomáshoz - Képzoközpont, akadémiai programok vállalatok számára stb. További potenciál generálható a fokozott közösségi média marketing révén. Az itt rejlő lehetőségeket még nem aknázták ki teljes mértékben, mivel az üzlet mindig is nagyon jól ment. MEGJEGYZÉS: Ez egy tiszta ingatlaneladás, amely magában foglalja az összes épületet és az egyedülálló vízparti ingatlant (a készletek kivételével). Az eladó rendelkezik egy megbízható, 2023. szeptember 27-i ingatlanértékelési jelentéssel az ingatlanról. Ez bármikor rendelkezésre áll. Továbbá vevőt keresünk a sikeres Restaurant GmbH (korlátolt felelősségű társaság) átvételére. Amennyiben a Restaurant GmbH átvételére nem kerül sor, a meglévő vezetés továbbra is üzemeltetheti a GmbH-t üzemeltető vállalként, és csak az ingatlan kerül értékesítésre. Mindkét lehetőség lehetséges. A készlet a GmbH tulajdonát képezi. A GmbH nettó bérleti díja 84 000 euró. A GmbH nagyon jó éves forgalmat generál, és az ingatlan további potenciállal rendelkezik. Muemléki státusza miatt további beruházásokhoz különleges adózási értékcsökkenési leírás lehetséges. Felkeltettük érdeklődését? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot bármikor. Kérésre szívesen

készítünk Önnek professzionális videót az ingatlanról.

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Részletes felszereltség

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)

**VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25343034-KD - 15838 Mellensee

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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