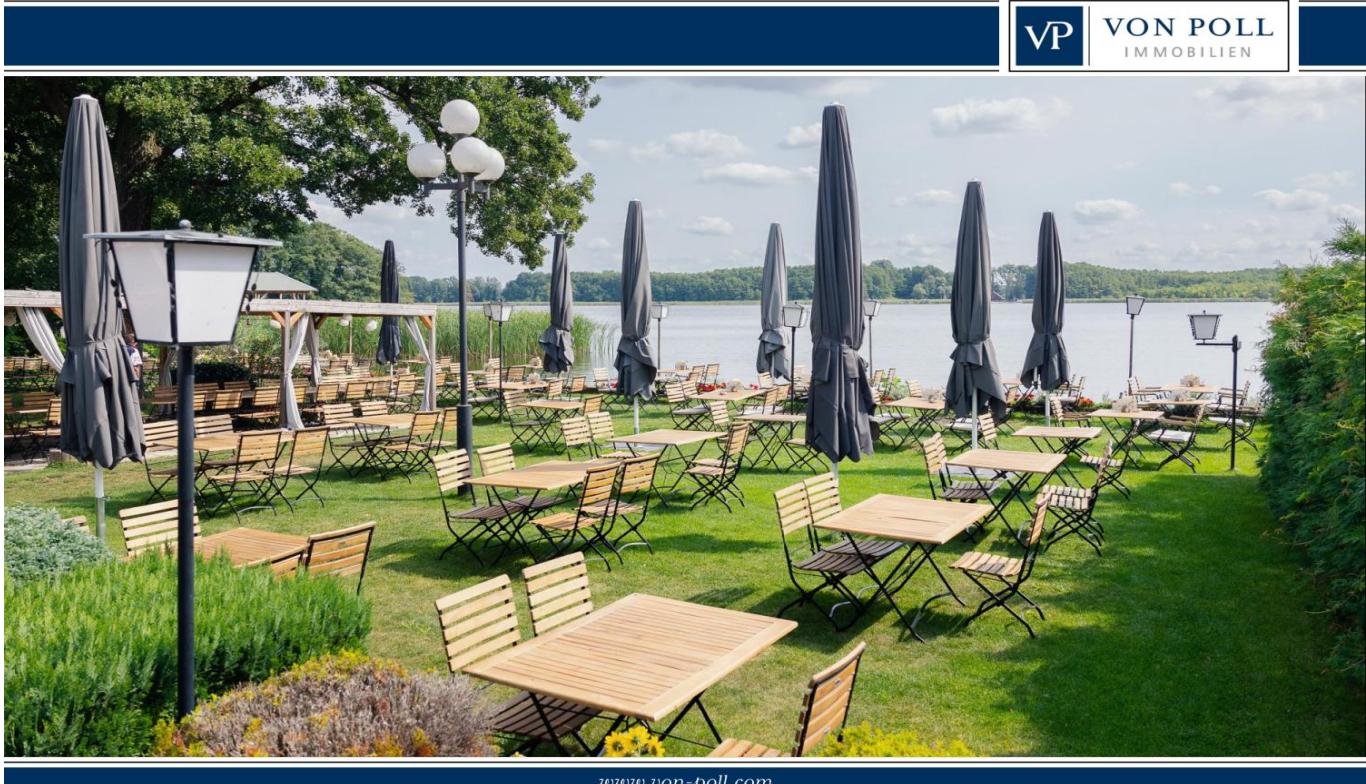


Mellensee

Ristorante con posizione privilegiata sul lago e 8 appartamenti per vacanze di nuova costruzione

Codice oggetto: 25343034-KD



VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA: ca. 1.119 m²** • **VANI: 25** • **SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.903 m²**

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 ²
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 ²
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

UNA PROPRIETÀ SPECIALE FRONTE LAGO NEL BRANDEBURGO! In vendita un ristorante con dependance in una splendida proprietà fronte lago nel Brandeburgo. Questo ristorante tradizionale, fondato nel 1903, è situato direttamente sulla riva di un lago interno e offre un'atmosfera sofisticata e accogliente all'interno, oltre a una maestosa sala per banchetti per grandi riunioni. Un'ampia area esterna con posti a sedere al sole e all'ombra per gli ospiti si trova direttamente sull'acqua. Il giardino simile a un parco colpisce per i suoi alberi secolari e storici. Gli ospiti si sentono completamente a loro agio qui, sempre con una vista diretta sullo splendido lago. Oggi il ristorante è a conduzione familiare e accoglie ospiti locali e nazionali, così come turisti, per gustare delizie culinarie o trascorrere una vacanza negli appartamenti recentemente ristrutturati in riva all'acqua. L'edificio del ristorante è un monumento storico e conserva ancora molte caratteristiche originali, tra cui le finestre a battente in legno originali, la struttura in legno, i pavimenti in legno originali e la grande sala per banchetti con le sue finestre ad arco e il palco originale. Un prezioso arricchimento dell'attività di ristorazione è stata la costruzione di camere di alta qualità, prenotabili da ospiti e villeggianti durante l'estate. Una spiaggia privata con molo privato è a disposizione esclusiva dei villeggianti. L'immobile in vendita è un ristorante di lunga tradizione e di grande successo con pensione. Analisi commerciali redditizie possono essere fornite come base per questa vendita. CONCETTI/POTENZIALI DI UTILIZZO: - Ristorante e ampliamento della pensione - Focus sugli eventi con l'offerta del ristorante e i servizi della pensione - Costruzione di un'area benessere con palestra e strutture per trattamenti - Sviluppo dell'area sul lungomare per una stazione di noleggio barche e SUP - Ampliamento di un'area self-service per la stazione di noleggio barche nel giardino - Centro di formazione, programmi accademici per aziende, ecc. Ulteriori potenzialità possono essere generate attraverso un maggiore marketing sui social media. Le opportunità in questo caso non sono ancora state pienamente sfruttate, poiché gli affari sono sempre stati molto buoni. NOTA: Questa è una vendita immobiliare puramente immobiliare che include tutti gli edifici e l'esclusiva proprietà sul lungomare (escluso l'inventario). Il venditore dispone di una perizia di valutazione immobiliare affidabile datata 27 settembre 2023 per l'immobile. Può essere fornito in qualsiasi momento. Inoltre, si sta cercando un acquirente per rilevare la GmbH (società a responsabilità limitata) di successo del ristorante. Se non si desidera rilevare la GmbH, l'attuale management può continuare a gestirla come società operativa e solo l'immobile verrà venduto. Entrambe le opzioni sono possibili. L'inventario è di proprietà della GmbH. Il canone di locazione netto della GmbH è di 84.000 euro. La GmbH genera un ottimo fatturato annuo e l'immobile ha ulteriore potenziale. Grazie al suo status di edificio storico, sono possibili agevolazioni



VON POLL
REAL ESTATE

fiscali per ulteriori investimenti nell'immobile. Abbiamo suscitato il vostro interesse?
Contattateci in qualsiasi momento. Saremo lieti di fornirvi un video professionale
dell'immobile su richiesta.

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 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 Festsaales)

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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com