

Am Mellensee – Saalow (Ort)

# Bungalow mit Naturteich und weitläufigem Garten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25096003



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

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 229,43 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 2.653 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ??? ??????

|                             |                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 25096003                                                                     |
| ???????????                 | ca. 229,43 m <sup>2</sup>                                                    |
| ?????????                   | 7                                                                            |
| ?????????? ???<br>????????? | 5                                                                            |
| ?????????                   | 2                                                                            |
| ???? ????????????           | 1979                                                                         |
| ????? ????????????          | 2 x ????????? ???<br>????????????, 1 x<br>???????????? ?????<br>???????????? |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????              | 529.000 EUR                                                                           |
| ?????                    | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????        | 2014                                                                                  |
| ????????<br>???????????? | ??????                                                                                |
| ??????                   | ?????,<br>??????????????<br>???????                                                   |

???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 71.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.03.2034                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978          |

???????? ?????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ????????



???????? ??: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ???????



???????? ??: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ???????



???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ????????



???????? ??: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ???????



???????? ??: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ???????



???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ?????????



???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ????????



???????? ??: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ?????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

## ??? ?????? ?????????

Der 1978 erbaute und 2008 umfassend sanierte Bungalow bietet auf einer Ebene eine Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Zwei separate Eingänge sorgen für eine optimale Flexibilität, um Privatsphäre und geschäftliche Aktivitäten zu trennen. Alternativ kann das Gebäude auch in zwei kleinere Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Das Wohnzimmer mit einer Größe von 30 m<sup>2</sup> verfügt über einen Kaminofen und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, von der aus Sie einen traumhaften Blick auf den liebevoll angelegten Garten und den Gartenteich genießen können. Das ebenso große Esszimmer lädt zu geselligen Runden ein. Zwei geräumige Badezimmer sind jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bieten hohen Komfort. Die fünf großzügigen Schlafzimmer vervollständigen das Angebot. Darüber hinaus bieten die Flure vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für weiteren Stauraum. Alle Fenster sind mit Rollläden versehen, und im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme.

Der Außenbereich besticht durch das idyllisch angelegte Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.637 m<sup>2</sup>. Der Gartenteich wurde mit einer hochwertigen Folie angelegt und war ursprünglich als Schwimmteich konzipiert. Mit einer Tiefe von 1,50 m ist er nach geringfügigen Umbauten auch zum Schwimmen geeignet. Die naturnah gestalteten Bereiche bieten Lebensraum für zahlreiche Tiere.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Energieausstattung. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,12 kWp und eine Gasheizung, kombiniert mit Solarthermie, tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei, die laut Energieausweis mit der Klasse B bewertet wird. Ein Glasfaseranschluss sorgt mit einer Geschwindigkeit von 500 Mbit/s für schnelles Internet und zeitgemäße Konnektivität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

???????? ?????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

???????????????? ???? ?????????

BUNGALOW:

- Baujahr der Kernsanierung: 2008
- Energieklasse B
- Photovoltaikanlage (6,12 kWp)
- Gasheizung mit Solartermie
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Rollläden an allen Fenstern
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei separate Eingänge, Umbau in zwei Wohnungen möglich
- Glasfaseranschluss mit 500 Mbit/s

AUSSENANLAGEN:

- Grundstücksfläche: ca. 2.637 m<sup>2</sup>
- parkähnlich gestaltet
- Terrasse mit Blick auf liebevoll angelegten Garten und Gartenteich
- Gartenteich, 1,50 m tief, als Schwimmteich nutzbar
- Lebensraum für Wildtiere und Insekten

HINWEIS ZUR GRUNDSTEUER:

Für dieses Objekt fällt die Grundsteuer moderat aus, was zu einer attraktiven Reduzierung der laufenden Betriebskosten beiträgt.

???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

??? ??? ??? ???????????

#### GEOGRAFIE:

Saalow ist ein Ortsteil der Gemeinde Am Mellensee im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg). Die nächst größere Stadt ist Zossen. 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:

Im Ortsteil Saalow befindet sich eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus verfügen die Nachbarorte über Grundschulen, weiterführende Schulen, Hort und weitere Kitas, die von hier aus schnell zu erreichen sind. In Rehagen wurde 2020 eine Montessori-Naturschule (Grundschule) eröffnet. Ein neues Gymnasium für ca. 2000 Schüler wurde 2021 eröffnet und ist fußläufig vom Bahnhof Dabendorf zu erreichen. Mit dem Bus ist der Bahnhof Zossen gut zu erreichen.

#### 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.

??????? ?????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25096003 - 15838 Am Mellensee – Saalow (Ort)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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