

Kloster Lehnin

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit ausbaubarer Remise

Objektnummer: 24165018



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.558 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

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

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24165018
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	299.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einem großen Grundstück und Ausbaupotenzial. Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Wohnetagen. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Windfang mit angrenzendem Flur, ein Badezimmer mit Badewanne, eine gepflegte Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten sowie ein großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich. Letzterer kann durch Errichtung einer Trennwand vom Wohnbereich getrennt werden. Die Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches wahlweise als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche und Dachgaube. Das Einfamilienhaus wurde 1994 umfangreich saniert. Im Zuge der Sanierungen wurden unter anderem das Dach, die Fenster, die Heizung, die Elektrik und die Fassade erneuert. Das Haus ist komplett unterkellert. Die Ölzentralheizung wurde 1994 eingebaut und funktioniert einwandfrei. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.558 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Innenhof verbindet das Einfamilienhaus mit der Remise. In der Remise befinden sich eine Garage und ein ehemaliges Stallgebäude samt Holzschuppen. Das Gebäude ist auf zwei Etagen ausbaubar. Für den Ausbau der Remise liegt eine positive Bauvoranfrage aus 2004 vor. Massive Schuppen bieten Platz für Gartengeräte und Werkzeug. Hinter der Remise beginnt der ca. 1.000 m<sup>2</sup> Garten. Dieser überzeugt mit zahlreichen Pflanzen, Blumenbeeten, einem Teich mit Sitzckecke uvm. Überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1939
- Sanierung 1994
- ca. 1.558 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer
- helle Räume
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- 2 Schlafzimmer
- Kunststofffenster (1994)
- Dach inkl. Dämmung (1994)
- Ölzentralheizung (1994)
- voll unterkellert
- überdachte Terrasse
- ausbaufähige Remise
- positive Bauvoranfrage
- ca. 1.000 m<sup>2</sup> Garten
- Teich
- breite Auffahrt
- Garage

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Kloster Lehnin besteht aus 14 Ortsteilen und bietet ca. 11.000 Einwohnern ein Zuhause. Malerische Landschaften und Zahlreiche Seen lassen den Tourismus aufblühen und ermöglichen zugleich eine hohe Lebensqualität. Um die Naturschönheiten in und um Lehnin zu erhalten, wurden große Bereiche zu Landschafts- und Naturschutzgebieten erklärt. Zahlreiche private und kommunale Bauvorhaben trugen in den letzten Jahren zur Verschönerung des Ortes, vor allem der Ortsmitte, bei. Der neugestaltete Markgrafenplatz, der Busbahnhof und der Marktplatz wirken einladender denn je. Der Ortsteil Nahmitz wurde 1193 erstmals urkundlich erwähnt. Nahmitz ist umgeben von malerischen Landschaften und einer einzigartigen Wasserlandschaft. Der Emsterkanal verbindet den Klostersee, durch den Ortsteil, mit dem Netzener See bis zur Havel. Er bildet die einzige weiterführende Verbindung für Bootsfahrer. Im Jahre 1801 betrieben 14 Schiffer Holzflößerei auf der Emster. Die Emster wurde für den Transport regionalen Erzeugnissen der Holzindustrie und Ziegeleien genutzt. Durch die Entstehung eines Wohngebietes sowie den Bau von altersgerechten Wohnungen wurde Nahmitz zunehmend lebenswerter. Rund zwei Kilometer sind es vom Ortskern bis zur Autobahnanschlussstelle der A2. Gut ausgebaute Landstraßen verbinden Kloster Lehnin mit den umliegenden Ortschaften und Städten. Verschiedene Buslinien verbinden Kloster Lehnin mit Potsdam, Brandenburg an der Havel, Beelitz und Groß Kreutz. In Groß Kreutz befindet sich der nächste Regionalbahnhof. öffentliche Verkehrsmittel: ca. 30 Min. Brandenburg/Havel ca. 35 Min. bis Beelitz ca. 50 Min. bis Potsdam HBF ca. 1h 10 Min. bis Berlin HBF PKW: ca. 20 Min bis Beelitz ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel ca. 30 Min. bis Potsdam ca. 35 Min. bis Berlin Schulen: Im Schulcampus Kloster Lehnin sind alle Schulabschlüsse möglich. Zu den Schulen am Schulcampus gehören eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule sowie eine Gymnasiale Oberstufe) Einkaufen & Gastronomie: In Kloster Lehnin befinden sich verschieden Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24165018 - 14797 Kloster Lehnin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg an der Havel

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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