

Kloster Lehnin

Exklusives Wassergrundstück mit hochwertigem Winkelbungalow, Ferienhaus und Hausboot

Objektnummer: 24165025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 3.521 m²

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

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

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Auf einen Blick

Objektnummer	24165025	Kaufpreis	920.000 EUR
Wohnfläche	ca. 219 m ²	Haustyp	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2010	Nutzfläche	ca. 18 m ²
Stellplatz	2 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	85.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



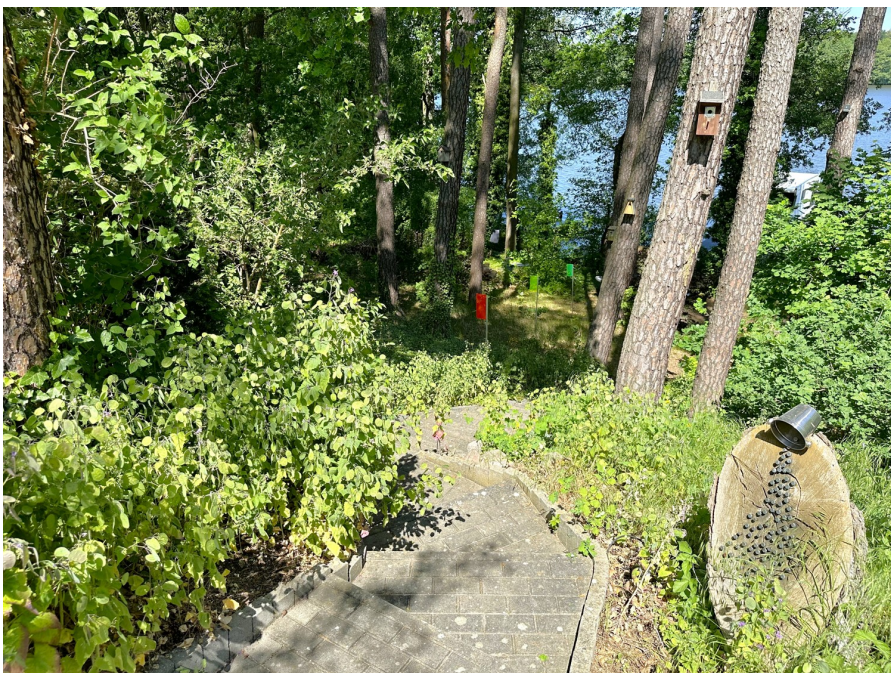
Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Die Immobilie



Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Ein erster Eindruck

„Ziemlich nah am Paradies, Ihr Logenplatz am Wasser!“ Wer träumt nicht vom Eigenheim direkt am See? Über der Terrasse kreischen die Wildgänse, eine leichte Brise lässt Uferhalme rascheln, Wellen gluckern sachte am Bootssteg. Das sind genau die Gründe, die seit vielen Jahren zahlreiche Gäste immer wieder an den Klostersee locken. Dieses exklusive Wassergrundstück überzeugt mit einem traumhaften Winkelbungalow, einem exklusiven Ferienhaus und einem hochwertigen Hausboot. Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m² verteilt auf 3 Zimmer und zwei Terrassen komplett barrierefrei und Rollstuhlgerecht. Der Winkelbungalow ist aufgeteilt in eine Diele, ein modernes Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche, ein geräumiges Arbeitszimmer, ein atemberaubendes Wohnzimmer mit offener Küche und ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite. Eine 3,40 m breite Glaswand mit Schiebetür trennt das lichtdurchflutete Schlafzimmer vom Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich bieten einen unvergleichbaren Blick auf den See. Die offene Designerküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen. Eine überdachte Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten grenzt direkt an den Wohnbereich. Eine weitere Terrasse befindet sich im Vorgarten und ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Badezimmer zugänglich. Die Immobilie wurde 2010 neu gebaut. Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Das Ferienhaus wurde 2006 gebaut und bisher an Gäste und Urlauber vermietet und mit 4 Sternen vom Deutschen Tourismusverband zertifiziert. Alternativ könnte hier eine Büroeinheit und ein Gästebereich Platz finden. Eine 2 m hohe Hecke trennt das Ferienhaus vom privaten Garten. Auf einer Fläche von ca. 52 m² befinden sich zwei Zimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche und modernen Armaturen. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer bietet Platz für ein Queensize Bett. Der moderne Wohnbereich überzeugt mit einer offenen Küche, viel Platz und bodentiefen Fenstern in Richtung See. Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit Blick über den See. Luxus auf dem Wasser verspricht das dazugehörige Hausboot. Dieses kann, ähnlich wie das Ferienhaus, vermietet oder selbst genutzt werden. Das Hausboot ist ausgestattet mit einem gemütlichen Wohn- und Schlafbereich samt Küche und bodentiefen Fenstern, einem WC, einer Dusche, einer Sauna und zwei Terrassen. Ein modernes Glaselement trennt die Sauna vom Schlafbereich. Das Skydeck bietet Platz für bis zu 4 Personen mit 360-Grad Aussicht auf den See. Schatten bietet das Außendeck auf der Wohnebene. Anschlussmöglichkeit Wasser, Abwasser und Strom sind gegeben. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.521 m² und ist größtenteils naturbelassen. Eine unbefestigte Auffahrt durch den eigenen Wald führt zur privaten Auffahrt mit Doppelcarport, Fahrradhaus und gepflasterten Wegen. Der Geräteschuppen bietet Platz

für Gartengeräte und Zubehör. Eine Treppe leitet den Weg zum See. Sitzmöglichkeiten am Ufer laden zum Verweilen ein und bieten eine unvergleichbare Aussicht auf den See.

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Ausstattung und Details

Wohnhaus:

- Winkelbungalow
- ursprüngliches Baujahr 1958
- Kernsanierung/Modernisierung und Neubau 2010
- ca. 143 m² Wohnfläche
- ca. 18 m² Nutzfläche
- 3 Zimmer
- Gäste- WC mit ebenerdiger Dusche
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Ausstattung
- moderne Architektur
- 61 m² Wohnbereich
- offene Küche mit Kochinsel
- lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- Bad en suite mit Badewanne und Dusche
- Glaswand zwischen Schlafzimmer und Badezimmer
- Fußbodenheizung
- barrierefrei
- überdachte Frühstücksterrasse im Vorgarten
- überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluß
- Solarthermi (Warmwasseraufbereitung)
- integrierte Belüftungsanlage
- Seeblick

Ferienhaus:

- Baujahr 2006
- ca. 52 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- exzellenter Zustand
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- helles Schlafzimmer
- geräumiger Wohnbereich
- offene Küche
- moderne Ausstattung
- überdachte Terrasse mit Blick auf den See

Hausboot:

- ca. 31 m² Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- offene Küche
- WC
- separate Dusche
- Sauna mit Glaswand
- bodentiefe Fenster
- Skydeck mit Platz für 8 Personen
- überdachtes Außendeck

Sonstiges:

- ca. 3.521 m² Grundstück
- naturbelassenes Grundstück
- Doppelcarport
- Wallbox
- Fahrradhaus
- Geräteschuppen
- Treppe zum Ufer
- Sitzmöglichkeiten am Ufer

Objektnummer: 24165025 - 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. Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 25 Min. Brandenburg/Havel ca. 45 Min. bis Beelitz ca. 1h 30 Min. bis Potsdam HBF ca. 1h 30 Min. bis Berlin HBF PKW: ca. 15 Min. bis Brandenburg/Havel ca. 20 Min bis Beelitz ca. 35 Min. bis Potsdam ca. 35 Min. bis Berlin Schulen, Einkaufen & Gastronomie:: Im Schulcampus Kloster Lehnin sind alle Schulabschlüsse möglich. Zu den Schulen am Schulcampus gehören eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule sowie eine Gymnasiale Oberstufe) Darüber hinaus befinden sich in Kloster Lehnin verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Objektnummer: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24165025 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com