

Kloster Lehnin / Emstal

# Gemütliches Einfamilienhaus im Bungalowstil mit schönem Garten

CODE DU BIEN: 24165015

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.055 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165015
Surface habitable	ca. 89,38 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal**

## Une première impression

Das gepflegte Einfamilienhaus im Bungalowstil, ein ehemaliger Ferienbungalow in Leichtbauweise aus 1980, wurde im Jahr 1993 massiv erweitert und stetig modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine kleine Familie. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, wodurch ein angenehmes Wohngefühl entsteht. Das Grundstück umfasst ca. 1.055 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum zum Entspannen und Spielen im Freien. Eine überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der pflegeleichte Vorgarten mit einem Brunnen für die Gartenbewässerung punktet. Die ruhige Lage am Feldrand sorgt für eine traumhafte Aussicht und eine angenehme Umgebung. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine funktionsfähige Einbauküche sowie eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2016. Eine Doppelgarage und eine gepflasterte Auffahrt bieten ausreichend Platz für mindestens zwei Fahrzeuge. Der Garten ist komplett eingefriedet und sorgt somit für Privatsphäre und Sicherheit. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 Mbit/s, was ideal für Home-Office-Arbeiten oder Streaming von Filmen und Serien ist. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz und einer schönen Umgebung. Die gepflegte Ausstattung und die moderne Heizungsanlage machen es zu einer attraktiven Immobilie für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die nach einem ruhigen Wohnort suchen.

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus im Bungalowstil
- ehemaliger Ferienbungalow BJ 1980
- Erweiterung und Umnutzung ca. 1993
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.055 m<sup>2</sup> Grundstück
- funktionsfähige Einbauküche
- überdachte Terrasse
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (2016)
- traumhafte Aussicht
- ruhige Lage
- großer Vorgarten
- Doppelgarage
- gepflasterte Auffahrt
- Lage am Feldrand
- gepflegter Garten
- Brunnen für Gartenbewässerung
- komplett eingefriedet
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## Tout sur l'emplacement

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. Emstal liegt ca. 3 km südöstlich von Lehnin entfernt im Tal des Fließchens "Emster". Das Straßendorf ist geprägt von Bauernhöfen mit eingeschossigen Wohnhäusern. Die ehemalige Fachwerkkirche im Ortskern wurde 1889 massiv mit Backsteinen umgebaut und erinnert an die Geschichte des Ortes. Ein Mühlenstein erinnert an die ehemalige Mühle. Daneben befinden sich die 120-jährigen Lehmbacköfen, die zu festlichen Gelegenheiten auf dem neugestalteten Backofenplatz benutzt werden. Sie sind die Überreste von einst 20 Backöfen im Dorf. Das Backofenmuseum in unmittelbarer Nähe des Backofenplatzes bietet Einblicke in die traditionsreiche Vergangenheit des "Emstaler Kugelbrot". 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 verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

**CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24165015 - 14797 Kloster Lehnin / Emstal

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg sur la 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)