

Kloster Lehnin

# Solides Einfamilienhaus mit Charme, Nebengebäude und fast 1,5 ha Land bei Kloster Lehnin

Objektnummer: 25165061

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 14.998 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25165061 - 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: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25165061   |
| Wohnfläche   | ca. 152 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1892       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 78 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Strom         | Endenergieverbrauch         | 60.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2035    | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1892          |

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



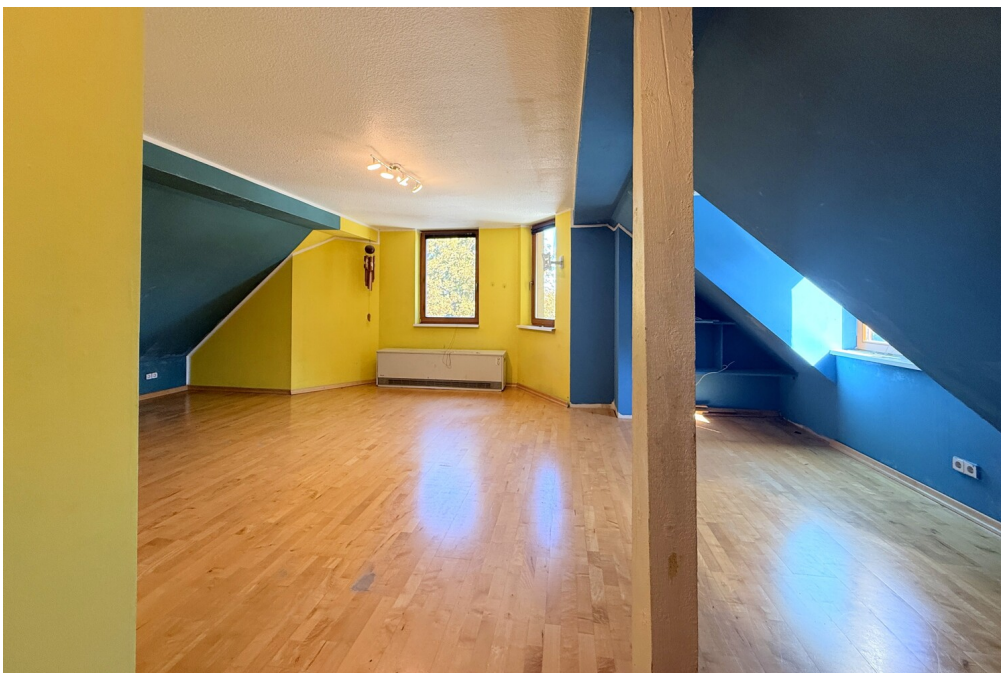
Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Eigenheim, das Geschichte, Handwerkskunst und Naturverbundenheit auf harmonische Weise vereint. Das um ca. 1892 erbaute Einfamilienhaus wurde um die Jahrtausendwende umfassend modernisiert und bietet heute eine solide Basis mit behaglicher Wohnatmosphäre – ideal für alle, die den Charme vergangener Zeiten mit modernen Wohnansprüchen verbinden möchten.

Auf rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, die mit einer klaren Raumaufteilung überzeugen. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang mit angrenzendem Flur. Eine offene Wandgestaltung schafft einen harmonischen Übergang in den großzügigen Wohnbereich. Das große Wohnzimmer mit stilvollem Kamin und charakteristischem Erker bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort zum Entspannen, Wohlfühlen und Beisammensein.

Die geräumige Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Eine Echtholztreppe führt ins Dachgeschoss, wo sich die privaten Rückzugsorte befinden: ein großes Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer mit bodentiefem Fenster und Blick ins Grüne, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Das Gebäude wird derzeit über elektrische Nachtspeicheröfen beheizt und ist teilweise unterkellert. Einige Bereiche des Hauses und der Haustechnik bieten Potenzial für Modernisierungen, wodurch Sie Ihren eigenen Stil und Komfortanspruch verwirklichen können.

Ein Nebengebäude mit Garage, Werkstatt und Lagerräumen ergänzt das Angebot – ideal für Handwerker, Tierliebhaber oder Hobbygärtner. Eine hochwertige Kläranlage sorgt für eine funktionale Infrastruktur.

Das Grundstück umfasst rund 14.998 m<sup>2</sup> und teilt sich in verschiedene Nutzungsarten: Wohnbaufläche, Verkehrsfläche, Ackerfläche, Grünland sowie einen Grabenbereich.

Dieses Anwesen vereint historische Substanz, solide Modernisierung und Entwicklungsspielraum – perfekt für Menschen, die ländliche Ruhe und Gestaltungsfreiheit suchen, sei es als Familienheim, naturnahes Refugium oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Hinweis:

Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand automatisch. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1892
- umfangreiche Modernisierung ca. 2000
- 4 Zimmer
- ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 78 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- praktischer Windfang
- Echtholztreppe
- teilweise Parkettböden
- großes Wohnzimmer
- stilvoller Kamin
- Erker
- geräumige Küche mit funktionsfähiger Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Kinderzimmer
- Nachtspeicheröfen (Strom)
- teilweise unterkellert
- Nebengebäude mit Garage, Werkstatt und Lagerräumen
- hochwertige Kläranlage
- ca. 14998 m<sup>2</sup> Grundstück
- Verkehrsfläche, Wohnbaufläche, Ackerfläche, Grünland, Graben

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Alles zum Standort

Kloster Lehnin zählt zu den geschichtsträchtigsten Orten im westlichen Brandenburg. Gegründet im Jahr 1180 durch Markgraf Otto I. als erstes Zisterzienserkloster der Mark Brandenburg, gilt der Ort als Wiege brandenburgischer Kultur und Spiritualität. Das eindrucksvolle Backsteinkloster prägt bis heute das Ortsbild und verleiht Kloster Lehnin seine unverwechselbare Atmosphäre – ein Zusammenspiel aus Historie, Natur und architektonischer Schönheit. Umgeben von Wäldern, Seen und sanften Wiesenlandschaften lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Momenten der Stille ein – ein Ort, an dem Geschichte spürbar und das Leben entschleunigt wird.

Trotz der idyllischen Lage bietet Kloster Lehnin eine ausgezeichnete Infrastruktur. Im Ortskern befinden sich Supermärkte, Ärzte, Apotheken, KITAS und Schulen, ebenso wie kleine Cafés, Handwerksbetriebe und charmante Hofläden. Über die Autobahn A2 (Abfahrt Lehnin) ist der Ort hervorragend angebunden – Potsdam erreichen Sie in rund 25 Minuten, Berlin in etwa 45 Minuten. Auch ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Kloster Lehnin mit den umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen, was den Ort sowohl für Berufspendler als auch für Ruhesuchende attraktiv macht.

Der Ortsteil Grebs liegt eingebettet in eine weitläufige, grüne Landschaft, nur wenige Kilometer vom Kloster Lehniner Zentrum entfernt. Hier trifft ländliche Ruhe auf Ursprünglichkeit – mit alten Bauernhöfen, großen Grundstücken und einem intakten Dorfcharakter. Grebs steht für Naturverbundenheit, Weite und Bodenständigkeit. Wer hier lebt, genießt den Luxus der Stille, den Blick über Felder und Wiesen und die Nähe zu den zahlreichen Seen und Wäldern der Region – ein Rückzugsort mit Herz und Geschichte, mitten im Havelland.

### 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

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892.  
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.

Objektnummer: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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