

Kloster Lehnin / Netzen

# Zwei moderne Zweifamilienhäuser - Nachhaltig & Energieeffizient

Objektnummer: 26165006N



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.810 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

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

**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26165006N</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>790.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 266,04 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>12</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 266 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse</b>

Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>30.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.11.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2021</b>

Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.810 m<sup>2</sup> präsentieren sich zwei baugleiche Zweifamilienhäuser im modernen Bungalowstil – eine attraktive Kapitalanlage mit zeitgemäßer Architektur, hoher Energieeffizienz und nachhaltiger Vermietbarkeit.

Die im Jahr 2021 errichteten Häuser verfügen jeweils über zwei Wohneinheiten – eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung sowie eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung. Insgesamt vier moderne Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und einer klar strukturierten Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer.

Herzstück jeder Wohnung ist der offene Wohn- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu den großen, überdachten Terrassen. Die Wohnungen bieten ein modernes Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit und angenehmer Wohnatmosphäre. Die 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über komfortable Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die 2-Zimmer-Wohnungen über moderne Duscbäder. Fußbodenheizung in allen Einheiten sorgt ganzjährig für behaglichen Wohnkomfort.

Auch technisch überzeugen die Häuser: Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Vollwärmeschutz sowie die im Jahr 2026 nachträglich isolierte Fassade schaffen beste Voraussetzungen für niedrige Energiekosten. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Der gemeinschaftlich genutzte Garten mit ca. 570 m<sup>2</sup> Fläche bietet den Mietern zusätzlichen Freiraum im Grünen. Eine gepflasterte Auffahrt, PKW-Stellplätze sowie praktische Kellerersatzräume vor den Häusern ergänzen das durchdachte Gesamtkonzept.

Die Immobilien sind voll vermietet und erzielt Netto-Kaltmieteinnahmen von ca. 3.032 € monatlich bzw. ca. 36.384 € jährlich. Die durchschnittliche Miete liegt bei ca. 11,92 €/m<sup>2</sup>. Ein modernes Investment mit solider Rendite, nachhaltiger Bauweise und langfristigem Entwicklungspotenzial.

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## **Ausstattung und Details**

### **Haus & Grundstück:**

- **Zwei Zweifamilienhäuser**
- **Kapitalanlage**
- **Baujahr 2021**
- **jeweils 2 Wohneinheiten (1x 4-Zimmer, 1x 2-Zimmer)**
- **helle Räume**
- **strukturierte Raumaufteilung**
- **keine Durchgangszimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche (4-Zimmer-Wohnungen)**
- **Badezimmer mit Dusche (2-Zimmer-Wohnungen)**
- **offene Küchen im Wohnbereich**
- **bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse**
- **große überdachte Terrassen für jede Wohnung**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollwärmeschutz**
- **nachträglich isolierte Fassade (2026)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **Rollläden**
- **Energieeffizienzklasse A+**
- **ca. 1.810 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **ca. 570 m<sup>2</sup> Gartenfläche**
- **gemeinschaftlich genutzter Garten**
- **gepflasterte Auffahrt**
- **PKW-Stellplätze**
- **Kellerersatzräume vor den Häusern**

### **Vermietung:**

- **voll vermietet**
- **Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 3.032 €/M**
- **Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 36.384 €/J**
- **Ø Miete ca. 11,92 €/m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Kloster Lehnin verbindet Geschichte, Natur und Lebensqualität. Geprägt wird die Region durch das historische Kloster Lehnin aus dem 12. Jahrhundert, das bis heute das kulturelle Herz der Gemeinde bildet. Umgeben von weitläufigen Wäldern, idyllischen Seen und reizvollen Wasserlandschaften bietet Kloster Lehnin einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob Radfahren, Wandern, Wassersport oder entspannte Stunden am See – die naturnahe Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für ein ruhiges und zugleich aktives Leben.

Der Ortsteil Netzen überzeugt mit dörflichem Charme und seiner direkten Lage am Netzener See. Die ruhige Atmosphäre, gepflegte Grundstücke sowie die umliegenden Wälder und Felder verleihen dem Ort einen besonderen Erholungscharakter. Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Angeln, Bootfahren oder Spaziergänge entlang des Wassers machen Netzen besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Im nahegelegenen Lehnin befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Rund zwei Kilometer sind es vom Ortskern bis zur Autobahnanschlussstelle der A2. Gut ausgebaute Landstraßen verbinden Klosterlehnin 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

**Objektnummer: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Weitere Informationen

**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: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## **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)**