

Linthe

# Einfamilienhaus mit Wintergarten, Wärmepumpe und PV-Anlage

Objektnummer: 26165005



**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe**

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

Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Auf einen Blick

Objektnummer	26165005	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1997	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	17.02.2036	Endenergieverbrauch	45.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 steht auf einem ca. 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten. Fünf Zimmer, eine gute Aufteilung und die naturnahe Lage machen die Immobilie interessant für verschiedene Lebenssituationen – ob Familie, Paar oder Homeoffice.

Im Erdgeschoss werden Sie von einer großzügigen Diele mit separater Garderobe empfangen. Helle Räume und bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und ein offenes Wohngefühl. Das Wohnzimmer mit Elektrokamin lädt zum Entspannen ein und bietet einen direkten Zugang zum sonnigen Wintergarten mit Südausrichtung. Ein elektrischer Sonnenschutz sorgt für Schatten an sonnigen Tagen. Das Esszimmer verbindet den Wohnbereich mit der Küche. Die funktionale Einbauküche ist mit vielen Arbeitsflächen ausgestattet und wird durch eine zusätzliche Vorbereitungsküche ergänzt. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Im Dachgeschoss setzt sich das helle Raumklima fort. Französische Balkone in Kombination mit bodentiefen Fenstern sorgen für viel Tageslicht. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Badezimmer sowie ein separates WC bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Grundstück ist gepflegt und schön angelegt. Der Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Eine Bewässerungsanlage erleichtert die Pflege. Ein Gewächshaus, ein Gartenhaus aus Holz mit PKW-Stellplatz und überdachter Terrasse sowie ein Mähroboter sind bereits vorhanden. Eine gepflasterte Auffahrt führt zur Garage mit angrenzender Werkstatt und Abstellraum. Zwei separate Grundstückszufahrten bieten viele praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Eine Luft-Wärmepumpe aus 2021, eine

Photovoltaikanlage mit 6,11 kWp, Vollwärmeschutz, isolierverglaste Fenster sowie elektrische Rollläden sorgen für die verdiente Energieeffizienzklasse A. Die Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit Nähe zur Natur und schneller Autobahnanbindung unterstreicht die Attraktivität. Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und ist eine überzeugende Option für Käufer, die Wert auf Substanz, Energieeffizienz und Flexibilität legen.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1997
- Grundstücksfläche ca. 765 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- helle Räume
- bodentiefe Fenster
- Diele mit separater Garderobe
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- funktionale Einbauküche
- angrenzende Vorbereitungsküche
- helles Esszimmer
- Elektrokamin im Wohnzimmer
- lichtdurchfluteter Wintergarten mit Südausrichtung
- elektrischer Sonnenschutz
- WC & Badezimmer im Dachgeschoss
- Luft-Wärmepumpe aus 2021
- PV- Anlage 6.11 kWp ohne Energiespeicher
- elektrische Rollläden
- Fenster mit Isolierverglasung
- Vollwärmeschutz
- Energieeffizienzklasse A
- 2 separate Garagen
- 2 Grundstückszufahrten
- Werkstatt
- schön angelegter Garten
- Bewässerungsanlage

- Gewächshaus
- Gartenhaus aus Holz mit überdachter Terrasse
- Mähroboter
- Nähe zur Natur
- sofort bezugsfrei
- familienfreundliches Wohngebiet
- schnelle Autobahnanbindung

**Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe**

## Alles zum Standort

Linthe befindet sich in den weiten Landschaften des Flämings – eine Region, die historisch durch die mittelalterliche Besiedlung flämischer Kolonisten geprägt wurde und bis heute ihren ursprünglichen, fast entschleunigten Charakter bewahrt hat. Sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder und offene Felder schaffen eine naturnahe Kulisse, die bewusst im Kontrast zur Hektik der Metropolen steht. Hier dominiert kein städtischer Lärm, sondern ein klar strukturiertes Landschaftsbild mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, naturnahe Freizeitaktivitäten und ein Leben mit reduziertem Stressniveau.

Für Pendler ist Linthe besonders interessant: Über die nahegelegene Autobahn A9 sowie die gute Verbindung zur A2 sind Städte wie Berlin, Potsdam oder Leipzig gut erreichbar. So lässt sich das Arbeiten in der Großstadt mit einem ruhigen Zuhause im Grünen verbinden. Dinge des täglichen Bedarfs sind vor Ort oder in der näheren Umgebung schnell erledigt, größere Angebote erreicht man in kurzer Fahrzeit. Linthe bietet damit eine klare Stärke: bezahlbares Wohnen, viel Ruhe und gleichzeitig eine solide Anbindung für den Alltag von Berufspendlern.

Verkehr:

Regionalbahn ab Brück (RE7):

ca. 10 Min bis Bad Belzig

ca. 25 Min. bis Potsdam (Medienstadt Babelsberg)

ca. 35 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 50 Min. bis Berlin HBF

PKW:

ca. 10 Min. bis Treuenbrietzen

ca. 15 Min. bis Bad Belzig

ca. 15 Min. bis Beelitz

ca. 25 Min. bis Potsdam

ca. 30 Min. bis Berlin

ca. 35 Min. bis Brandenburg an der Havel

**Objektnummer: 26165005 - 14822 Linthe**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehalten 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: 26165005 - 14822 Linthe**

## 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)