

Kloster Lehnin / Nahmitz

# Rückzugsort am Klostersee - Ferienhaus mit Wintergarten und Kamin

Objektnummer: 26165020



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 547 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

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

Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26165020	Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Haustyp	Ferienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2008
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	287.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



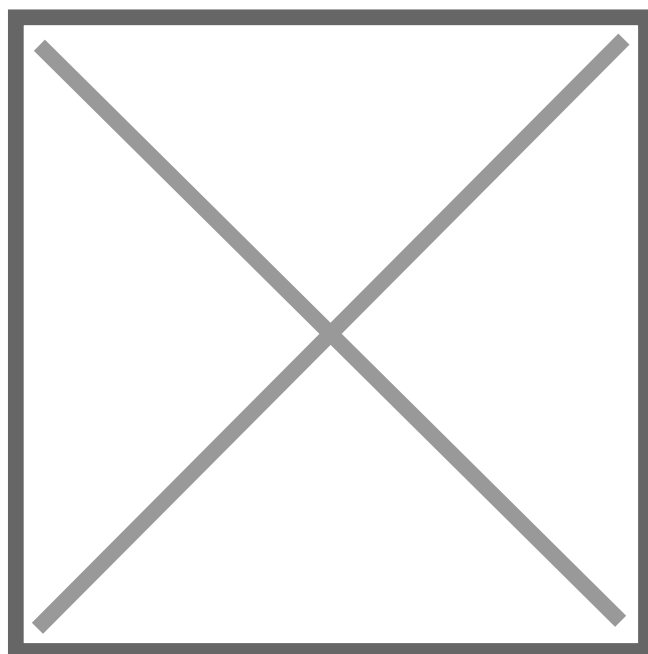
Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen an einem Ort, an dem Sie durchatmen können: Dieser gepflegte Ferienbungalow wurde ca. 1972 erbaut und 2008 umfassend saniert. Die Immobilie bietet Ihnen die ideale Kombination aus Beständigkeit und Gemütlichkeit.**

**Auf rund 82 m<sup>2</sup> befinden sich vier Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice mit Blick ins Grüne. Für alle, die dem Tempo der Großstadt entfliehen möchten, entsteht hier ein Umfeld, das konzentriertes Arbeiten und echte Erholung miteinander verbindet. Das Herzstück des Hauses ist der helle Wintergarten, welcher als Wohnbereich dient und mit großen Fensterflächen den Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander verbindet. In der kühleren Jahreszeit sorgt der Kamin für eine besonders behagliche Atmosphäre.**

**Die offene Küche ist sinnvoll in den Wohnbereich integriert und hält die Wege kurz – ideal für den Alltag und entspannte Abende mit Familie oder Freunden. Kochen und Zusammensein greifen hier ganz selbstverständlich ineinander. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet. Dank der Gas-Brennwerttherme (2025) ist der Bungalow ganzjährig nutzbar, während ein eigener Brunnen im Winterfesten Anbau die Wasserversorgung übernimmt.**

**Das rund 547 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen: Ob entspannte Stunden auf der Veranda, ruhige Abende auf der überdachten Terrasse oder Zeit im liebevoll angelegten Garten mit Pavillon – hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebengebäude wie Garage, Doppelcarport, Werkstatt und Geräteschuppen.**

**Wichtig: Es handelt sich um ein Ferienhaus – eine Nutzung als dauerhafter Hauptwohnsitz ist nicht vorgesehen.**

**Nur etwa 100 Meter entfernt liegt der Klostersee – ruhig, idyllisch und jederzeit erreichbar. Ein gemeinschaftlicher Bootsliegeplatz ermöglicht es Ihnen, Ihr eigenes Boot direkt am Wasser festzumachen – ein echtes Plus für alle, die die Nähe zum Wasser schätzen.**

**Ein Ort für alle, die es unkompliziert mögen und einen verlässlichen Rückzugsort im Grünen suchen – zu jeder Jahreszeit nutzbar und mit echtem Erholungswert.**

**Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **Ausstattung und Details**

- Ferienhaus
- Bungalow
- Baujahr ca. 1972
- umfangreiche Sanierung 2008
- 4 Zimmer
- ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Kamin
- offene Küche
- Badezimmer mit Dusche
- helle Räume
- Gas-Brennwerttherme (2025)
- Flüssiggastank
- Brunnen für die Wasserversorgung
- große Veranda
- überdachte Terrasse
- ca. 547 m<sup>2</sup> Grundstück
- Eigentumsland
- gepflegter Garten
- Geräteschuppen
- Pavillon
- Garage
- separate Werkstatt
- Doppelcarport
- ca. 100 m zum Klostersee
- gemeinschaftlicher Bootslegeplatz
- Steg mit Leiter
- **KEIN HAUPTWOHNSITZ!**

**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: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **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 Netzeener 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 verschieden Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

**Objektnummer: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **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 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: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **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)**