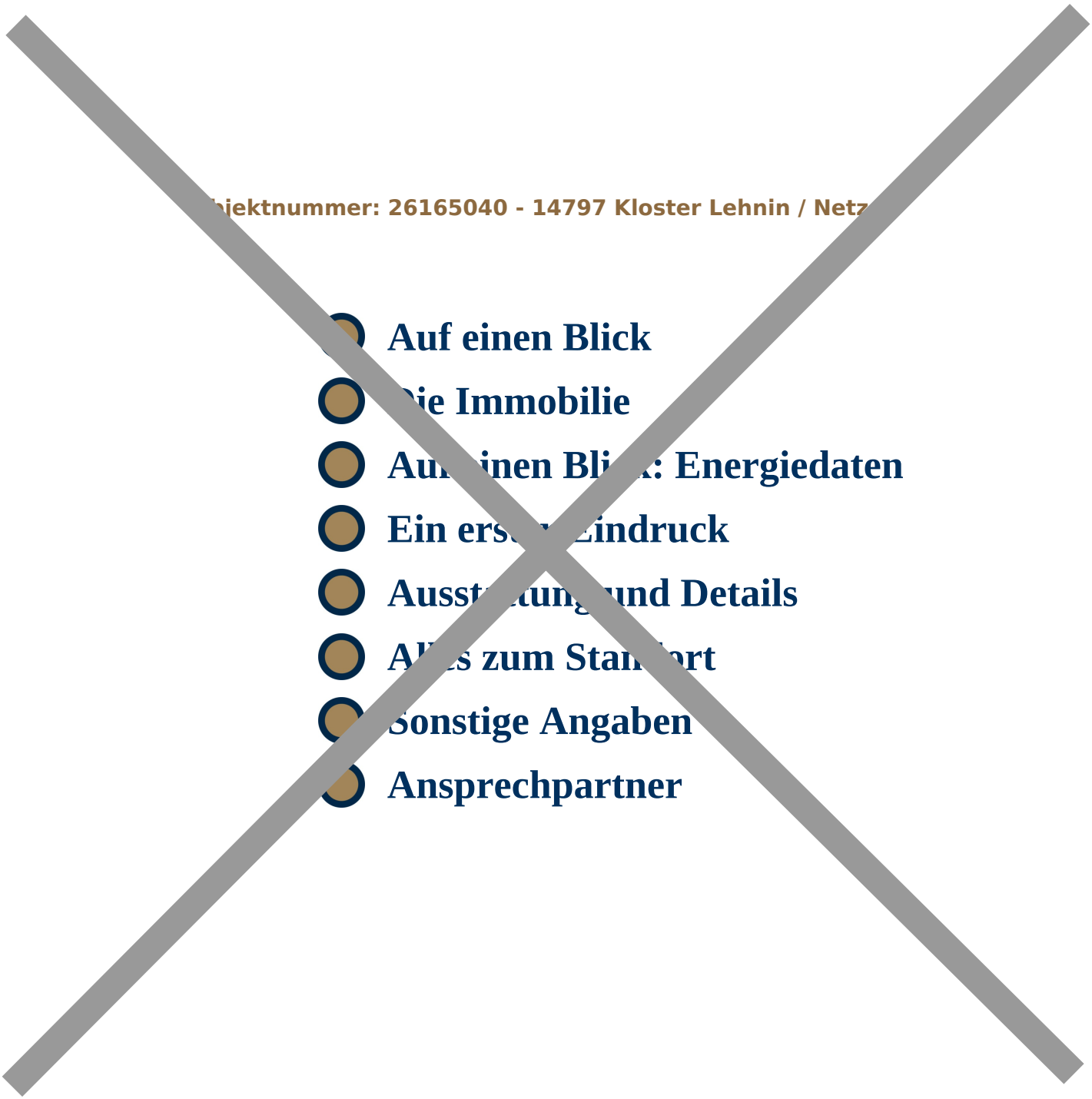
Kloster Lehnin / Netzen

Zwei Wohnungen unter einem Dach – modern & energieeffizient

Objektnummer: 2616 [illegible] 40



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.02 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 800 m^2



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

Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Auf einen Blick

Objektnummer	2616504
Wohnfläche	ca. 133.02 m
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Hausty	Einfamilienhaus
Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / ierung	2026
Zus d der Immo	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

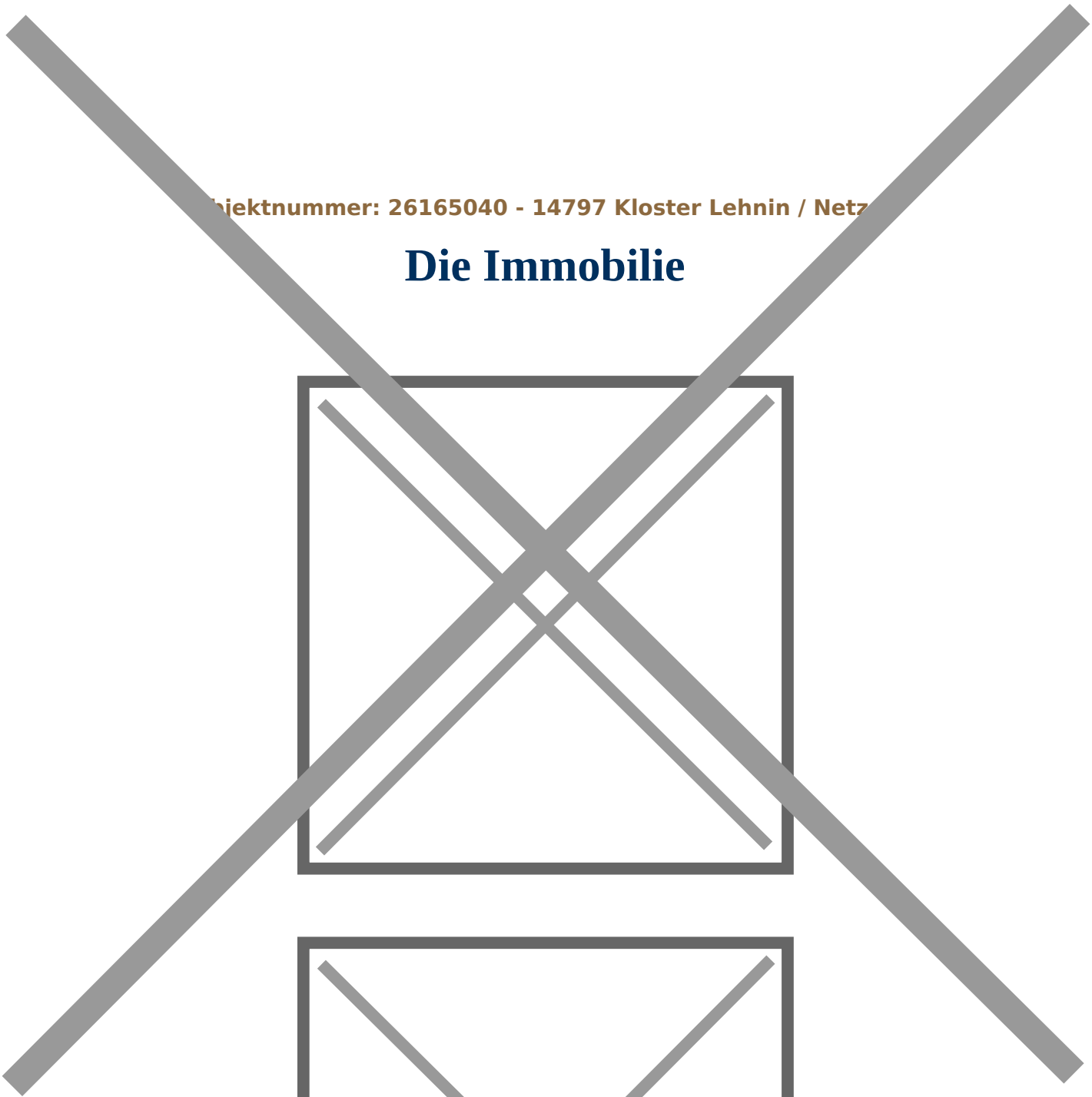
Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.11.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

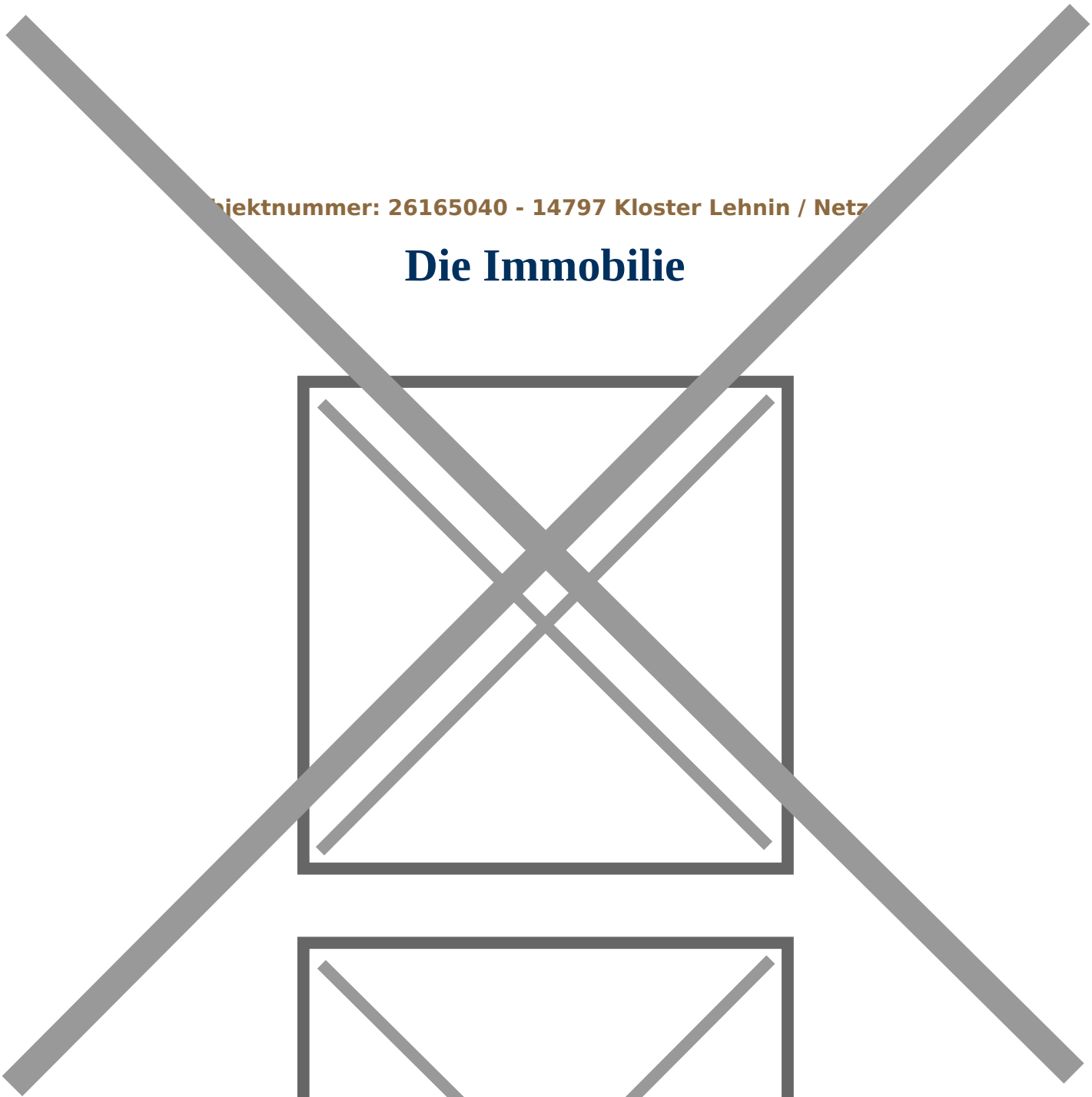
Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Die Immobilie



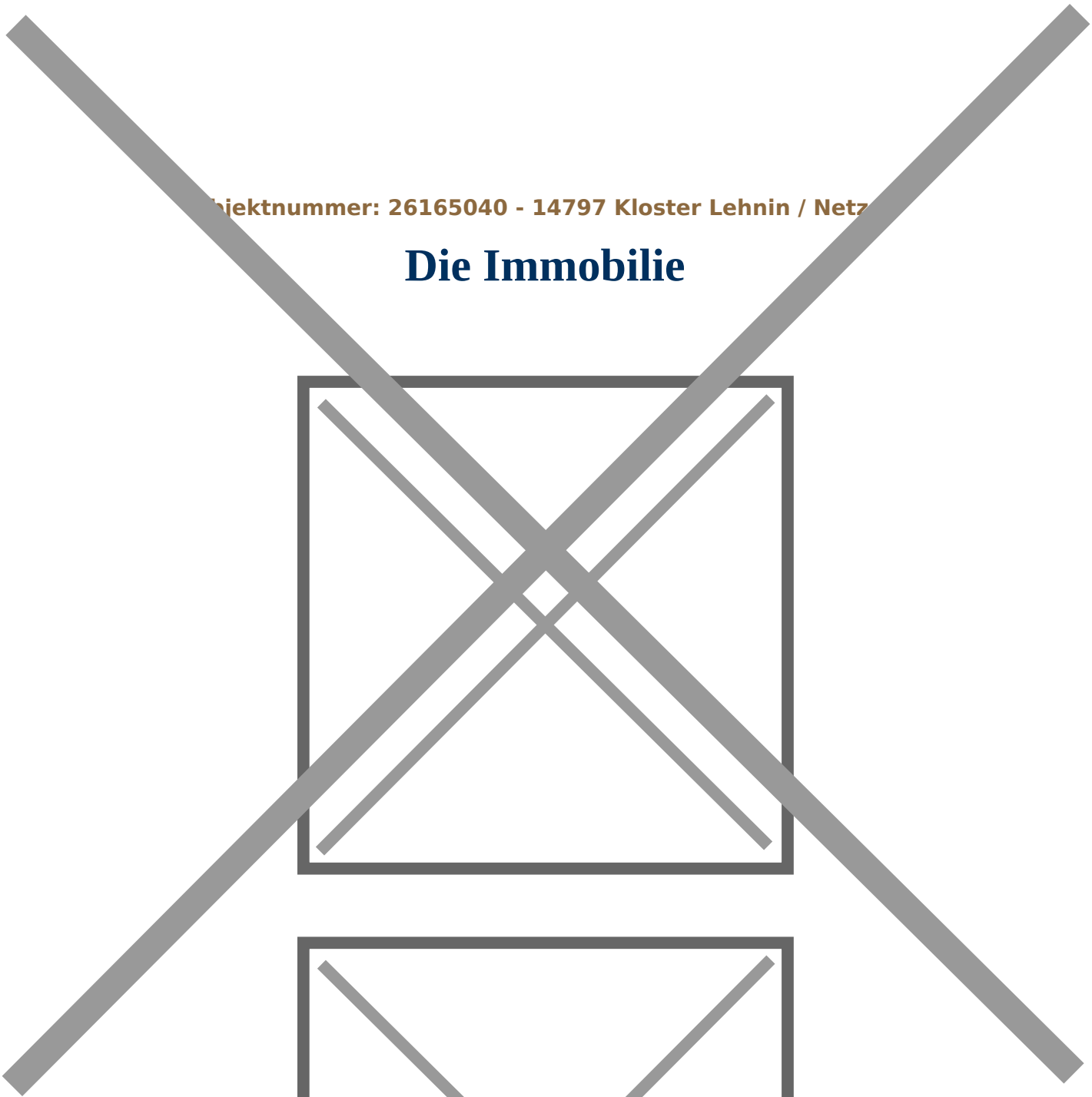
Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Die Immobilie



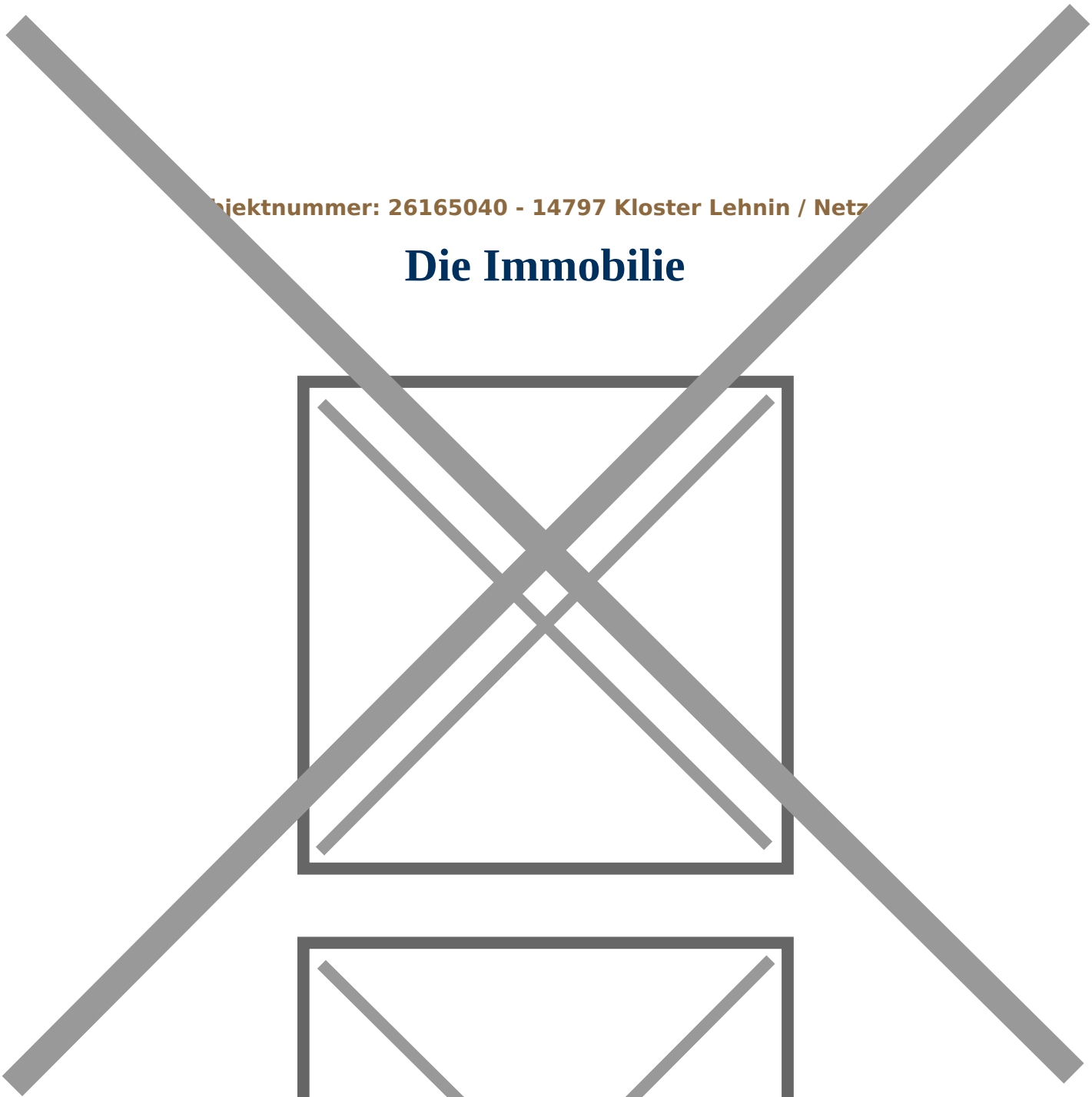
Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Die Immobilie



Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Die Immobilie



Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Ein erster Eindruck

Zwei Wohneinheiten, ein durchdachtes Konzept und vielseitige Perspektiven: Dieses 2021 errichtete Zweifamilienhaus bietet zwei Wohneinheiten auf einer Ebene und verbindet modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz. Ob als langfristige Kapitalanlage oder später zur eigenen Nutzung – die Immobilie passt sich Ihren Vorstellungen an.

Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf ca. 77,72 m² und 55,31 m² Wohnfläche und verfügen jeweils über drei gut geschnittene Zimmer. Helle Wohnbereiche, eine klare Raumstruktur ohne Durchgangszimmer und die offen gestalteten Küchen schaffen ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Bodentiefe Fenster öffnen die jeweiligen Wohnbereiche zur großzügigen, überdachten Terrasse und sorgen gleichzeitig für viel Tageslicht.

Auch die Aufteilung der beiden Einheiten macht das Haus besonders interessant für das Mehrgenerationenwohnen. Zwei Generationen können in unmittelbarer Nähe zueinander leben und dennoch ihre Privatsphäre bewahren. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar. Die größere Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die kleinere über ein modernes Duschbad.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Energieeffizienzklasse A+. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung, Vollwärmeschutz, isolierverglasten Kunststofffenstern und Rollläden sorgt für einen zeitgemäßen energetischen Standard. Zusätzlich wurde die Fassade im Jahr 2026 nachträglich gedämmt. Zum Haus gehört ein ca. 800 m² großes Grundstück mit rund 350 m² Gartenfläche. Die private gepflasterte Auffahrt bietet PKW-Stellmöglichkeiten direkt am Objekt. Zusätzlichen Stauraum schafft ein Kellerersatzraum im [illegible]

Für Kapitalanleger besonders interessant: Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Die aktuelle Netto-Kaltmiete beläuft sich auf ca. 1.516 € monatlich bzw. 18.192 € jährlich. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 11,40 €/m².

Das Ergebnis ist eine Immobilie mit vielseitigen Optionen: heute als vollständig vermietetes Zweifamilienhaus investieren oder perspektivisch die Möglichkeit zur Eigennutzung, zum Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten erhalten.

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

Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- Kapitalanlage oder Eigennutzung
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- Baujahr 2021
- 2 Wohneinheiten
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 77,72 m² und 78,31 m² Wohnfläche
- helle Räume
- strukturierte Raumaufteilung
- keine Durchgangszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Dusche
- offene Küchen in den Wohnbereichen
- bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse
- große überdachte Terrasse
- Fußbodenheizung
- Vollwärmeschutz
- nachträgliche Fassadendämmung (2026)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Energieeffizienzklasse A+
- ca. 800 m² Grundstück
- ca. 350 m² Gartenfläche
- private gepflasterte Auffahrt
- PKW-Stellplätze
- Kellerersatzraum vor dem Haus

Vermietung:

- voll vermietet
- Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 1.516€/M
- Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 18.192 €/J
- Ø Miete ca. 11,40 €/m²

Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

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 bietet 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: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die [illegible] Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: 0 3381 - 79 80 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com