

Kloster Lehnin

## Casa unifamiliar sólida en segunda fila: una casa con sustancia y flexibilidad de diseño

Número de propiedad: 25165076



PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25165076             |
| Superficie habitable | ca. 109 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas    |
| Habitaciones         | 5                    |
| Dormitorios          | 2                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 1978                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 199.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 61 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 11.08.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 211.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1978                   |



Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad





Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La propiedad



Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1978, se encuentra en una tranquila zona residencial en segunda fila e impresiona por su cuidada distribución, su sólida construcción y su versátil potencial. Con aproximadamente 109 m<sup>2</sup> de superficie habitable y aproximadamente 61 m<sup>2</sup> de superficie útil, la propiedad ofrece las condiciones ideales para familias o parejas que buscan una casa bien cuidada y con espacio para personalizarla. Al entrar, el vestíbulo y el pasillo contiguo crean un ambiente acogedor. El luminoso salón-comedor invita a disfrutar de reuniones sociales o veladas tranquilas, creando una experiencia de vida abierta con vistas a la vegetación circundante. La cocina independiente cuenta con muebles funcionales y electrodomésticos que siguen cumpliendo su función con fiabilidad. Con algunas mejoras, la cocina se integraría a la perfección en el salón. Un práctico aseo de cortesía completa la planta baja. En la planta superior, encontrará tres dormitorios, ideales para padres, hijos o invitados. Un espacioso baño con bañera ofrece un amplio potencial de remodelación. Todas las habitaciones son luminosas y, gracias a su distribución despejada, ofrecen una gran variedad de posibilidades de diseño. El sótano tiene una altura de techo de aproximadamente 2,20 metros y ofrece un gran potencial de ampliación: ya sea como sala de ocio, oficina o espacio habitable adicional, aquí se pueden hacer realidad muchas ideas. Además de un lavadero con ducha, el sótano cuenta con una entrada independiente al jardín, que da directamente al idílico jardín. La propiedad ofrece privacidad y espacio abierto: un jardín bien cuidado con un cobertizo sólido, una cochera doble y una puerta trasera que da acceso al sendero público junto al campo de fútbol, crea una combinación perfecta de tranquilidad y fácil acceso. Técnicamente, la casa se encuentra en excelentes condiciones: las renovaciones específicas garantizan su durabilidad y fiabilidad. Sin embargo, es hora de darle un nuevo aire a la casa mediante una modernización. El sistema de calefacción central de gasóleo cumple su función, aunque no sea el modelo más nuevo. El agua caliente se suministra mediante calentadores de agua instantáneos eléctricos. La servidumbre de paso, el acceso y la servidumbre de servicios, así como una fosa séptica, están inscritos en el registro de la propiedad. La conexión al alcantarillado es posible en cualquier momento. Esta casa no es una obra nueva convencional: es un hogar con historia, encanto y esencia. Cualquiera dispuesto a revitalizarla con amor e ideas puede crear una verdadera joya.



Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus
- zweite Reihe
- Baujahr ca. 1978
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- großes Wohn- und Esszimmer
- separate Küche
- Einbauküche mit funktionsfähigen Geräten
- Echtholztreppe
- 2 Schlafzimmer
- helle Räume
- Kunststofffenster (1992)
- Dach inkl. Dämmung (2011)
- Öl-Zentralheizung (1992)
- Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzern
- voll unterkellert
- Deckenhöhe im Keller ca. 2,20 m
- Ausbaupotential im Keller
- separater Gartenzugang im Keller
- HWR mit Dusche im Keller
- ca. 607 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Doppelcarport
- massiver Schuppen
- hinteres Gartentor zum öffentlichen Weg am Fußballplatz
- eingetragenes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
- Abwassersammelgrube (Anschluss an Kanalisation möglich)

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

Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Todo sobre la ubicación

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.

Rund zwei Kilometer sind es vom Ortskern bis zur Autobahnanschlussstelle der A 2. 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



#### Schulen:

Im Schulcampus Kloster Lehnin sind alle Schulabschlüsse möglich. Zum Schulcampus gehören eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule sowie eine gymnasiale Oberstufe.

#### Einkaufen & Gastronomie:

In Kloster Lehnin befinden sich verschieden Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 211.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número de propiedad: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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