

Kloster Lehnin / Nahmitz

## Bungalow de vacances au bord du lac du monastère – cadre naturel idyllique avec véranda et cheminée

CODE DU BIEN: 25165054



PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 547 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## En un coup d'œil

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| CODE DU BIEN          | 25165054      |
| Surface habitable     | ca. 82 m²     |
| Type de toiture       | Toit en pente |
| Pièces                | 4             |
| Chambres à coucher    | 2             |
| Salles de bains       | 1             |
| Année de construction | 1972          |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 160.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison de vacances                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2008                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée                         |

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz liquide          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.08.2035           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 287.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Une première impression

Bienvenue dans votre havre de paix : ce bungalow de vacances, parfaitement entretenu, construit vers 1972 et entièrement rénové en 2008, allie le charme d'antan au confort moderne. Environ 82 m<sup>2</sup> habitables vous attendent, avec quatre pièces accueillantes aux multiples possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison est une véranda lumineuse, faisant également office de vaste séjour. Grâce à ses baies vitrées, vous profiterez d'une vue imprenable sur la verdure environnante en toute saison, tandis que la cheminée chaleureuse créera une ambiance conviviale. La cuisine ouverte se fond harmonieusement dans le séjour et offre un cadre idéal pour cuisiner ensemble et partager des soirées agréables. La salle de bain avec douche est équipée de façon moderne, et la luminosité des pièces accentue la sensation de légèreté et de sécurité. Le chauffage est assuré par une chaudière à condensation au gaz performante alimentée par une bonbonne de gaz, et l'approvisionnement en eau provient d'un puits privé. Cette propriété d'environ 547 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour la détente et le plaisir : une grande véranda, une terrasse couverte, un jardin soigneusement entretenu avec une gloriette, ainsi que des aménagements pratiques tels qu'un abri de jardin, un garage, un double abri voiture et un atelier indépendant. Cette propriété est exclusivement une maison de vacances – son utilisation comme résidence principale est interdite. Située à seulement 100 mètres du lac idyllique de Klostersee, cette retraite offre un havre de paix, un contact privilégié avec la nature et une source d'inspiration. Un emplacement partagé pour votre bateau vous permet de l'amarrer directement sur les rives du Klostersee. Remarque : Une fois vos coordonnées renseignées, les détails de la propriété vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite. Pour vous imprégner de l'atmosphère de la propriété, nous vous invitons à effectuer notre visite virtuelle 3D.

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Détails des commodités

- Ferienhaus
- Bungalow
- Baujahr ca. 1972
- umfangreiche Sanierung 2008
- 4 Zimmer
- ca. 82 m² Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Kamin
- offene Küche
- Badezimmer mit Dusche
- helle Räume
- Gas-Brennwerttherme
- Flüssiggastank
- Brunnen für die Wasserversorgung
- große Veranda
- überdachte Terrasse
- ca. 547 m² Grundstück
- Eigentumsland
- gepflegter Garten
- Geräteschuppen
- Pavillon
- Garage
- separate Werkstatt
- Doppelcarport
- ca. 100 m zum Klostersee
- gemeinschaftlicher Bootsliegeplatz
- Steg mit Leiter
- KEIN HAUPTWOHNSITZ!

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 287.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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