

Kloster Lehnin

Maison individuelle solide en deuxième ligne - Une maison de caractère offrant une grande flexibilité de conception

CODE DU BIEN: 25165076



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 607 m²

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

- 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: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165076
Surface habitable	ca. 109 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	211.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



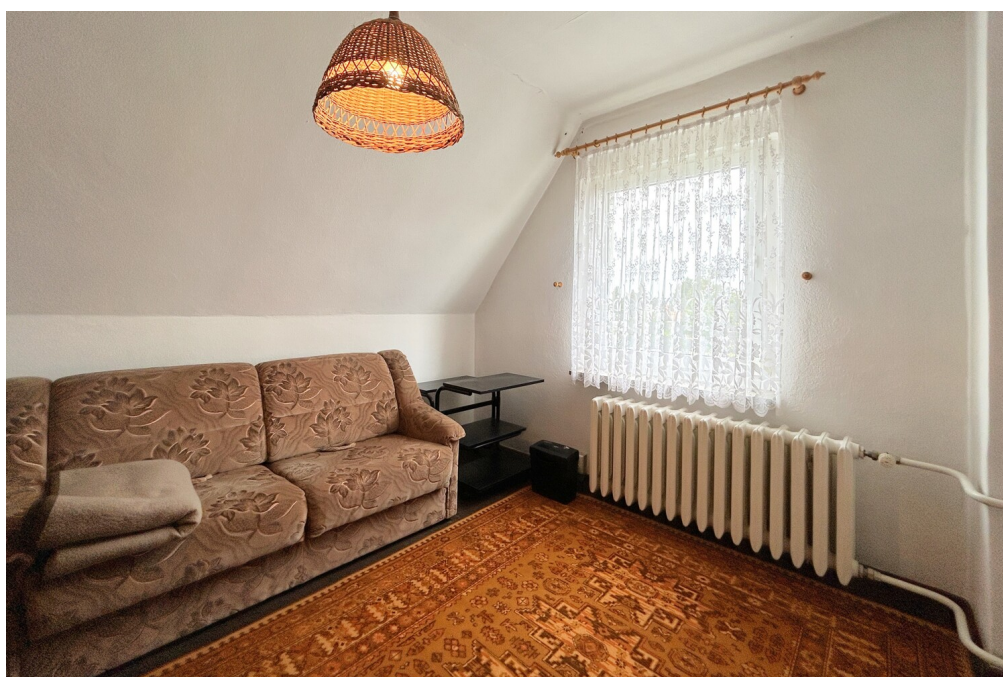
CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1978, est située dans un quartier calme en deuxième ligne et séduit par son agencement bien pensé, sa construction solide et son potentiel d'aménagement. Avec environ 109 m² de surface habitable et environ 61 m² de surface utile, la propriété offre des conditions idéales pour les familles ou les couples recherchant une maison bien entretenue avec des possibilités de personnalisation. Dès l'entrée, le vestibule et le couloir attenants créent une atmosphère accueillante. Le salon-salle à manger lumineux invite à la convivialité ou aux soirées tranquilles, offrant un espace de vie ouvert avec vue sur la verdure environnante. La cuisine séparée est équipée d'éléments fonctionnels et d'appareils électroménagers encore parfaitement opérationnels. Avec quelques travaux de modernisation, elle pourrait être harmonieusement intégrée au séjour. Un WC complète le rez-de-chaussée. À l'étage, trois chambres, idéales pour les parents, les enfants ou les invités, ainsi qu'une salle de bains spacieuse avec baignoire offrent un fort potentiel d'aménagement. Toutes les pièces sont lumineuses et, grâce à leur agencement clair, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Le sous-sol, avec sa hauteur sous plafond d'environ 2,20 mètres, offre un réel potentiel d'agrandissement : salle de loisirs, bureau, espace de vie supplémentaire... les possibilités sont nombreuses. Outre une buanderie avec douche, le sous-sol bénéficie d'une entrée indépendante donnant directement sur un jardin idyllique. La propriété allie intimité et espace : un jardin bien entretenu avec un abri de jardin solide, un double carport et un portail arrière donnant accès au chemin public longeant le terrain de football créent un parfait équilibre entre tranquillité et praticité. Techniquement, la maison est en bon état : des rénovations ciblées garantissent sa pérennité et sa fiabilité. Il est néanmoins temps de lui insuffler une nouvelle vie par une modernisation. Le chauffage central au fioul fonctionne correctement, même s'il n'est pas de dernière génération. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau électriques instantanés. Un droit de passage, un droit d'accès et une servitude de passage pour les services publics, ainsi qu'une fosse septique, sont inscrits au cadastre. Le raccordement au réseau d'assainissement est possible à tout moment. Cette maison n'est pas une construction neuve standardisée ; c'est une demeure chargée d'histoire, de charme et de caractère. Quiconque souhaite lui insuffler une nouvelle vie avec amour et créativité peut en faire un véritable joyau.

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- zweite Reihe
- Baujahr ca. 1978
- ca. 109 m² Wohnfläche
- ca. 61 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 211.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

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

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

www.von-poll.com