

Kloster Lehnin / Rietz

# Exklusives Einfamilienhaus mit Turmzimmer, ca. 80 m<sup>2</sup> Terrasse & Pool am Rietzer See

**CODE DU BIEN: 26165024**



**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.698 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

- 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: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26165024	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	24.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## Une première impression

Willkommen an einem Ort, an dem moderne Architektur, stilvolle Eleganz und naturnahes Wohnen harmonisch miteinander verschmelzen. Dieses exklusive Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 überzeugt mit hochwertiger Bauqualität, durchdachter Raumaufteilung und einem besonderen Wohngefühl. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich vier großzügige Zimmer voller Licht und Atmosphäre. Ein echtes Highlight ist das lichtdurchflutete Turmzimmer mit traumhafter Aussicht in den Garten und auf die umliegenden Felder – ein außergewöhnlicher Rückzugsort mit besonderem Charme. Die familienfreundliche Nachbarschaft sowie die Nähe zum nur ca. 500 Meter entfernten Rietzer See machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Menschen mit Anspruch an Lebensqualität.

Bereits der weitläufige Flur mit Garderobe vermittelt Großzügigkeit und Stil. Das geräumige Wohnzimmer begeistert mit bodentiefen Fenstern und einem eleganten Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die benachbarte Küche mit hochwertiger Einbauküche und bodentiefen Fenstern verbindet modernes Design mit Funktionalität. Das Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer. Das moderne Badezimmer bietet eine große Badewanne für zwei Personen, eine ebenerdige Dusche sowie stilvolle Details bis hin zum eingelassenen Toilettenpapierhalter. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Hausanschlussraum mit vorbereitetem Seiteneingang. Auch technisch befindet sich die Immobilie auf hohem Niveau: Vollwärmeschutz, Dreifachverglasung, Luft-Wärmepumpe, Entkalkungsanlage und die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ sorgen für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Das ca. 1.698 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Raum zur Entfaltung. Ein absolutes Highlight ist die ca. 80 m<sup>2</sup> große Terrasse inkl. hochwertigem GFK-Pool (10 x 4 m).

Gepflegte Grünflächen und große Freiflächen schaffen eine private Wohlfühloase. Gepflasterte Wege aus Granitsteinen, ein Doppelcarport, ein massiver Geräteschuppen und ein ausbaubares Nebengebäude inklusive Bad runden dieses außergewöhnliche Angebot perfekt ab.

Dieses Angebot ist mehr als ein klassisches Einfamilienhaus – es ist ein Ort für Menschen mit Anspruch an Qualität, Ruhe und stilvolles Wohnen. Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Grundstück und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in begehrter Lage. Ein Zuhause auf höchstem Niveau.

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

**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Turmzimmer
- Baujahr 2016
- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- große Räume
- gehobene Ausstattung
- weitläufiger Flur mit Garderobe
- praktisches Gäste-WC
- modernes Badezimmer (große Badewanne mit Platz für 2 Personen, ebenerdige Dusche, eingelassener Toilettenpapierhalter)
- geräumiges Wohnzimmer
- bodentiefe Fenster
- stilvoller Kamin
- Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer
- separate Küche mit bodentiefen Fenstern
- hochwertige Einbauküche
- lichtdurchflutetes Turmzimmer mit traumhafter Aussicht
- Hausanschlussraum (HAR) mit vorbereitetem Seiteneingang (Sturz vorbereitet)
- Vollwärmeschutz
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Luft-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+
- Entkalkungsanlage für Hauswasser
- ca. 1.698 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 80 m<sup>2</sup> Terrasse
- GFK-Pool 10 m x 4 m
- Doppelcarport

- elektrisches Tor vorbereitet
- gepflasterte Wege aus Granitsteinen
- massiver Geräteschuppen
- ausbaubares Nebengebäude inkl. Badezimmer
- gepflegter Garten
- große Freiflächen im Garten
- komplett eingefriedet
- ca. 500 m vom Rietzer See entfernt

**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Kloster Lehnin zählt zu den reizvollsten Wohnlagen im westlichen Berliner Umland und verbindet historische Bedeutung mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Geprägt vom traditionsreichen Zisterzienserkloster aus dem 12. Jahrhundert, beeindruckt die Region mit ihrem kulturellen Erbe, weitläufigen Wäldern und einer einzigartigen Wasserlandschaft. Zahlreiche Seen, naturbelassene Uferbereiche und idyllische Rad- und Wanderwege schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Die Umgebung steht für Ruhe, Naturverbundenheit und entschleunigtes Wohnen – ohne auf eine gute Anbindung an die Städte Potsdam, Brandenburg an der Havel oder Berlin verzichten zu müssen.

Der Ortsteil Rietz begeistert insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zum malerischen Rietzer See. Das klare Wasser, die ruhigen Buchten und die naturbelassenen Ufer verleihen dem Ort eine beinahe nordische Atmosphäre. Ob Spaziergänge entlang des Wassers, morgendliche Joggingrunden mit Seeblick oder entspannte Stunden beim Baden, Angeln oder Paddeln – der Rietzer See prägt das Lebensgefühl dieses besonderen Wohnortes maßgeblich. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, großzügigen Grundstücken und unmittelbarer Seenähe macht Rietz zu einem echten Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Rietz über eine solide Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie Gastronomie befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, im nahegelegenen Brandenburg an der Havel oder im Zentrum von Kloster Lehnin. Die gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A2 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit von Potsdam und Berlin. Damit vereint Rietz naturnahes Wohnen am Wasser mit alltagstauglicher Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

PKW:

ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel

ca. 15 Min bis Lehnin

ca. 45 Min bis Potsdam

ca. 45 Min bis Berlin

öffentliche Verkehrsmittel:

ca. 10 Min bis Brandenburg an der Havel HBF

ca. 20 Min bis Lehnin Busbahnhof

ca. 50 Min bis Potsdam HBF

ca. 1h 15 Min bis Berlin HBF

**CODE DU BIEN: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26165024 - 14797 Kloster Lehnin / Rietz**

## 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)