

Kloster Lehnin / Netzen

Zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 26165041



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,02 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

- **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: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26165041
Surface habitable	ca. 133,02 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	29.11.2031
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	30.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

La propriété



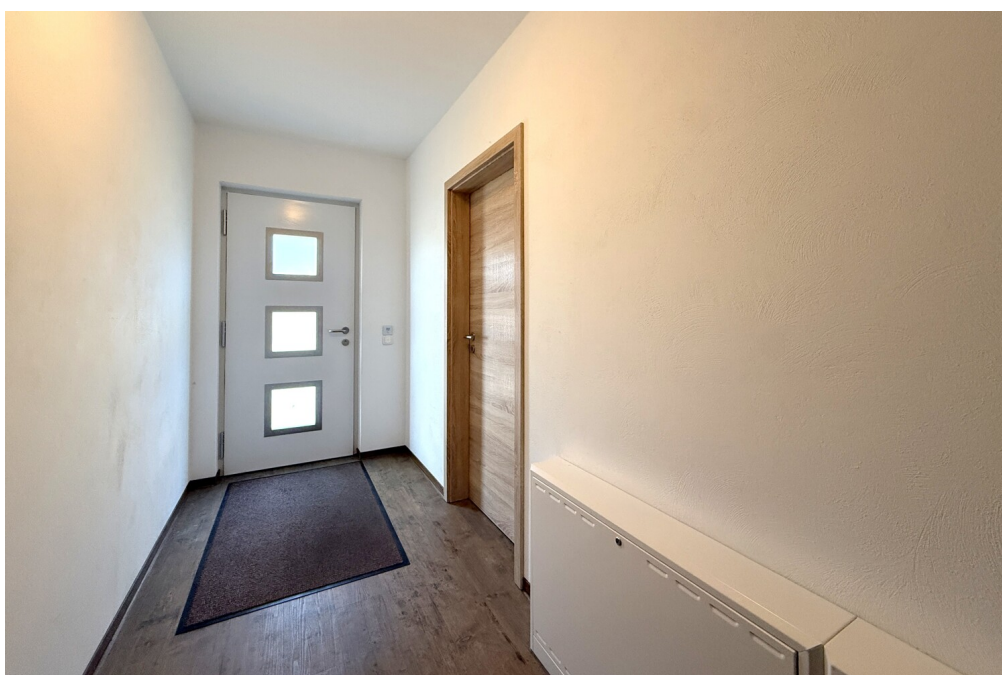
CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Une première impression

Dieser moderne Wohnbungalow aus dem Baujahr 2021 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, hohe Energieeffizienz und ein flexibles Nutzungskonzept. Mit zwei vollständig getrennten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer und Mehrgenerationenwohnen sowie auch als Kapitalanlage.

Die größere 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 91,81 m² Wohnfläche, die kleinere 2-Zimmer-Wohnung über ca. 41,41 m². Damit bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, Eltern, Großeltern oder erwachsenen Kindern einen eigenen Wohnbereich unter einem Dach zu ermöglichen. Alternativ können die Wohneinheiten separat voneinander vermietet werden.

Beide Wohneinheiten überzeugen durch helle Räume, eine klar strukturierte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer sowie offene Küchenbereiche, die harmonisch in die jeweiligen Wohnräume integriert sind. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Übergang auf die Terrasse. Eine großzügige überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten in den Garten hinein. Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC, die kleinere Einheit bietet ein modernes Duschbad.

Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt: Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Vollwärmeschutz, isolierverglaste Kunststofffenster und Rollläden gehören zur Ausstattung. 2026 wurde die Fassade zusätzlich gedämmt. Das Gebäude erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Das ca. 800 m² große Grundstück umfasst rund 350 m² Gartenfläche, eine private gepflasterte Auffahrt, PKW-Stellplätze sowie einen praktischen Kellerersatzraum.

Der Bungalow ist aktuell vollständig vermietet und bietet damit auch Kapitalanlegern einen direkten Einstieg ohne anfänglichen Vermietungsaufwand. Die derzeitigen Nettokaltmieteinnahmen betragen ca. 1.516 € monatlich bzw. ca. 18.192 € jährlich. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 11,40 €/m² wird bereits ein attraktives Mietniveau erzielt. Damit bietet die Immobilie attraktive Perspektiven: als bestehende Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder perspektivisch als modernes Zuhause für eine Familie oder mehrere Generationen.

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

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Détails des commodités

- Zweifamilienhaus
 - Kapitalanlage oder Eigennutzung
 - Mehrgenerationenwohnen möglich
 - Baujahr 2021
 - 2 Wohneinheiten
 - 1x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,81 m² Wohnfläche
 - 1x 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,41 m² Wohnfläche
 - helle Räume
 - strukturierte Raumaufteilung
 - keine Durchgangszimmer
 - Badezimmer mit Badewanne und Dusche (4-Zimmer-Wohnung)
 - Badezimmer mit Dusche (2-Zimmer-Wohnung)
 - 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

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Tout sur l'emplacement

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 schafft 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

CODE DU BIEN: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

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 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: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

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