Kloster Lehnin

Solides Einfamilienhaus in zweiter Reihe - Ein Zuhause mit Substanz und Gestaltungsspielraum

??????? ????????: 25165076

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 109 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 607 m²

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ??? ?????

??????? ????????	25165076
?????????	ca. 109 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1978
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	199.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2015
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 61 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.08.2033
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	211.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1978

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?? ???????

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

??? ????? ????????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 befindet sich in ruhiger Lage in zweiter Reihe und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bausubstanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 109 m² sowie einer Nutzfläche von ca. 61 m² bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Windfang mit der angrenzenden Diele ein Gefühl von Geborgenheit. Das helle Wohn- und Esszimmer lädt zu geselligen Stunden oder ruhigen Abenden ein und schafft ein offenes Wohngefühl mit Blick ins Grüne. Die separate Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche mit Geräten, die ihren Zweck noch zuverlässig erfüllen. Im Zuge einer Modernisierung lässt sich die Küche perfekt in den Wohnbereich integrieren. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer – ideal für Eltern, Kinder oder Gäste. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne bietet reichlich Entwicklungspotenzial. Alle Räume sind hell und bieten durch ihre klare Aufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Keller überzeugt mit einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m und bietet echtes Ausbaupotenzial – ob Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Wohnraum, hier sind viele Ideen realisierbar. Neben einem Hauswirtschaftsraum mit Dusche verfügt der Keller über einen separaten Gartenzugang, der direkt in den idyllischen Garten führt. Das Grundstück bietet Privatsphäre und Freiraum zugleich: Ein gepflegter Garten mit massivem Schuppen, Doppelcarport und einem hinteren Gartentor mit Zugang zum öffentlichen Weg am Fußballplatz schafft eine perfekte Kombination aus Ruhe und praktischer Erreichbarkeit.

Technisch präsentiert sich das Haus in einem soliden Zustand: Gezielte Sanierungen sorgen für Langlebigkeit und Zuverlässigkeit. Dennoch ist es an der Zeit, das Haus im Zuge einer Modernisierung mit neuem Leben zu füllen. Die Öl-Zentralheizung erfüllt ihren Zweck – auch wenn sie nicht mehr die neueste ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Ein im Grundbuch eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie eine Abwassersammelgrube sind ebenfalls vorhanden. Der Anschluss an die Kanalisation ist jederzeit möglich.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange – es ist ein Zuhause mit Geschichte, Charme und Substanz. Wer bereit ist, mit Liebe und Ideen neues Leben hineinzubringen,

kann hier ein echtes Schmuckstück schaffen.

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

????????????? ??? ???????

- 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.

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

????? ???????????

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 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 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.

??????? ????????: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com