

Kloster Lehnin / Nahmitz

## Bungalow per le vacanze sul lago del monastero: ambiente naturale idilliaco con veranda e camino

Codice oggetto: 25165054



PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | 25165054         |
| Superficie netta    | ca. 82 m²        |
| Tipologia tetto     | a una sola falda |
| Vani                | 4                |
| Camere da letto     | 2                |
| Bagni               | 1                |
| Anno di costruzione | 1972             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 160.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa vacanza                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune                                |

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo energetico                                    | 287.40 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                             |

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Una prima impressione

Benvenuti nel vostro rifugio personale: questo bungalow per le vacanze ben curato, originariamente costruito intorno al 1972 e ampiamente ristrutturato nel 2008, coniuga il fascino nostalgico con il comfort moderno. Vi aspettano circa 82 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, con quattro accoglienti stanze che possono essere utilizzate in diversi modi. Il cuore della casa è la luminosa veranda, che funge anche da spaziosa zona giorno. Grazie alle finestre a tutta altezza, potrete godere della vista sul verde circostante in ogni stagione, e l'accogliente camino offre un calore confortevole e un'atmosfera invitante. La cucina a pianta aperta si integra perfettamente nella zona giorno e crea l'ambiente perfetto per cucinare insieme e godersi serate conviviali. Il bagno con doccia è modernamente attrezzato e le stanze luminose aumentano la sensazione di leggerezza e sicurezza. La casa è riscaldata da un'efficiente caldaia a condensazione a gas alimentata da un serbatoio di gas liquido, mentre un pozzo privato garantisce l'approvvigionamento idrico. La proprietà di circa 547 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per il relax e il divertimento: un'ampia veranda, una terrazza coperta, un giardino curato con gazebo e pratici accessori come una casetta da giardino, un garage, un doppio posto auto coperto e un'officina separata. Questa proprietà è esclusivamente una casa per le vacanze: non è consentito l'uso come residenza principale. Situato a soli 100 metri dall'idilliaco lago Klostersee, questo rifugio offre un'oasi di tranquillità, un contatto con la natura e ispirazione. Il posto barca condiviso consente di ormeggiare la propria barca direttamente sulla riva del Klostersee. Nota: una volta completati i dati di contatto, i dettagli dell'immobile vi verranno inviati automaticamente. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per organizzare una visita. Per farvi un'idea della proprietà, vi invitiamo a provare il nostro tour virtuale 3D.

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Dettagli dei servizi

- 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 Bootslegeplatz
- Steg mit Leiter
- KEIN HAUPTWOHNSITZ!

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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