

Kloster Lehnin

# Solida casa indipendente con fascino, annessi e quasi 1,5 ettari di terreno vicino al monastero di Lehnin

Codice oggetto: 25165061



**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.998 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

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

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165061	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1892	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	60.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1892

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



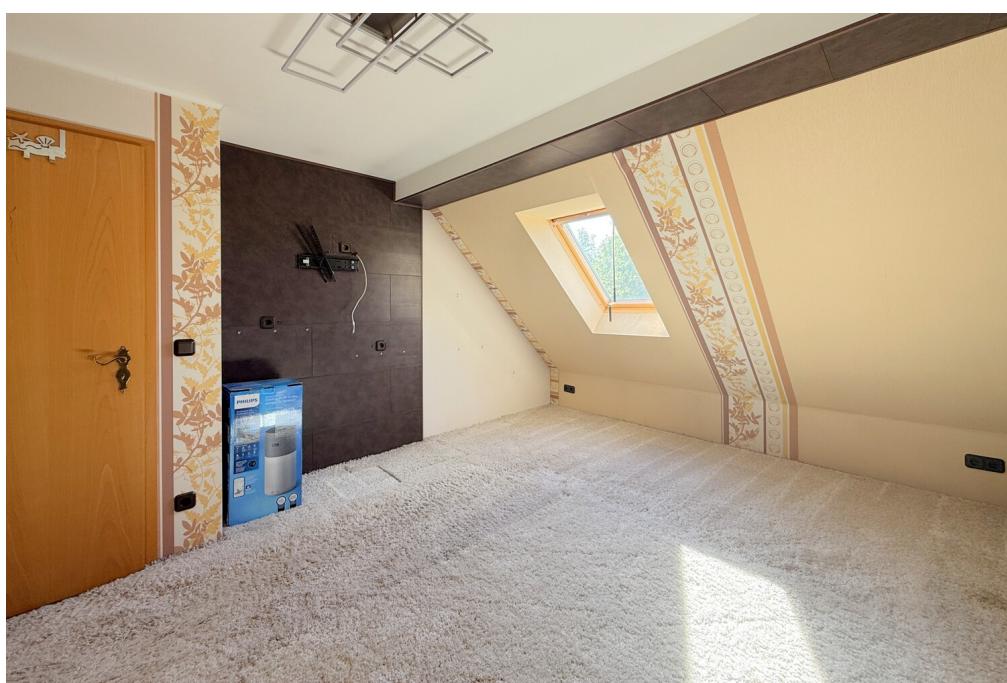
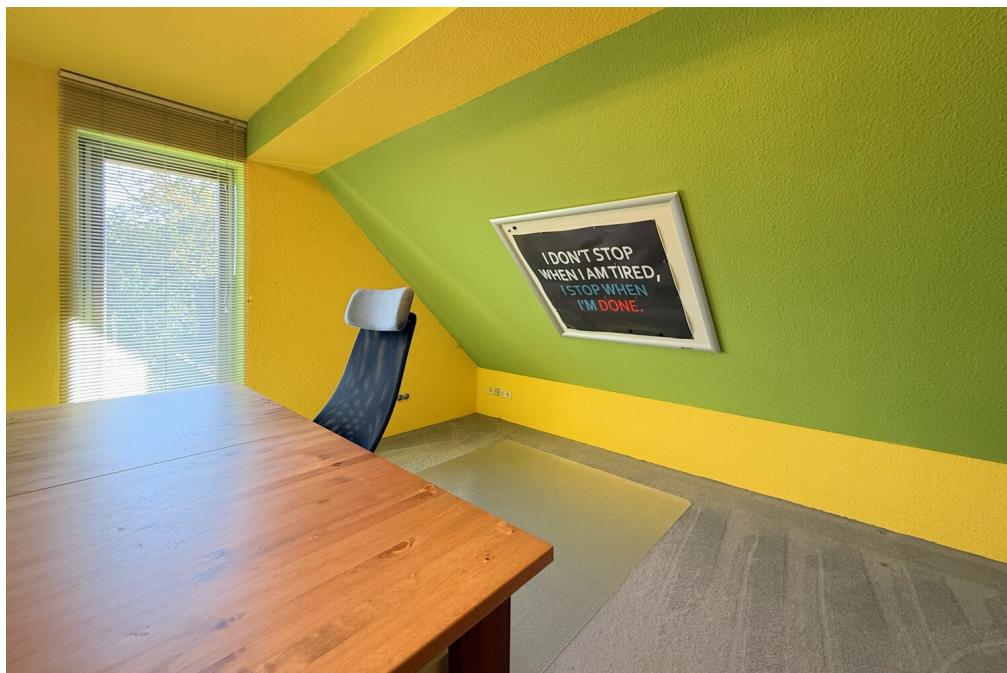
Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



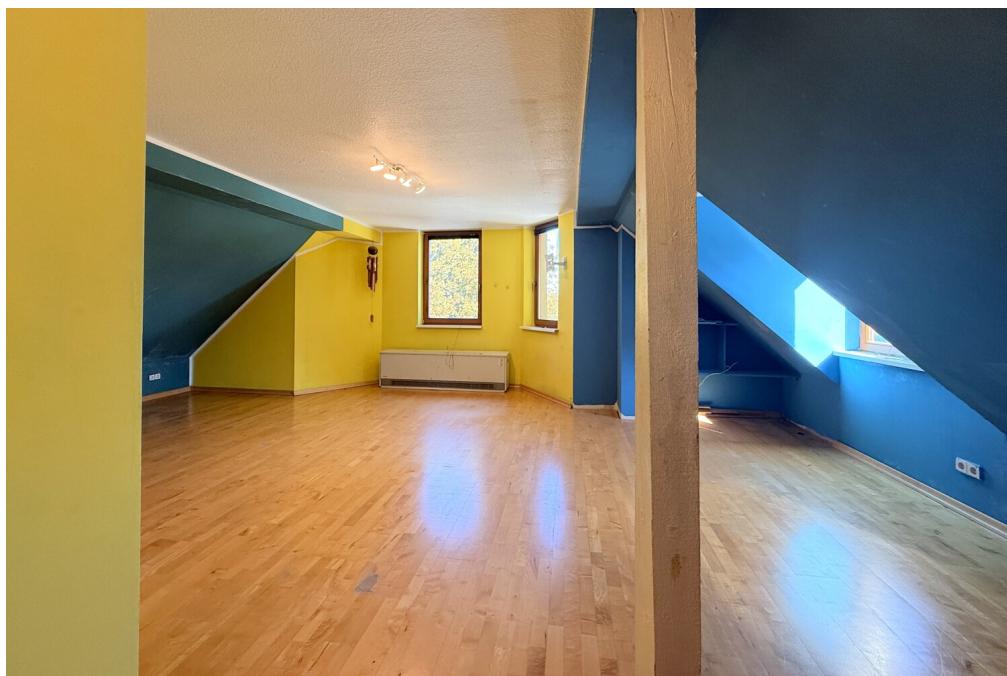
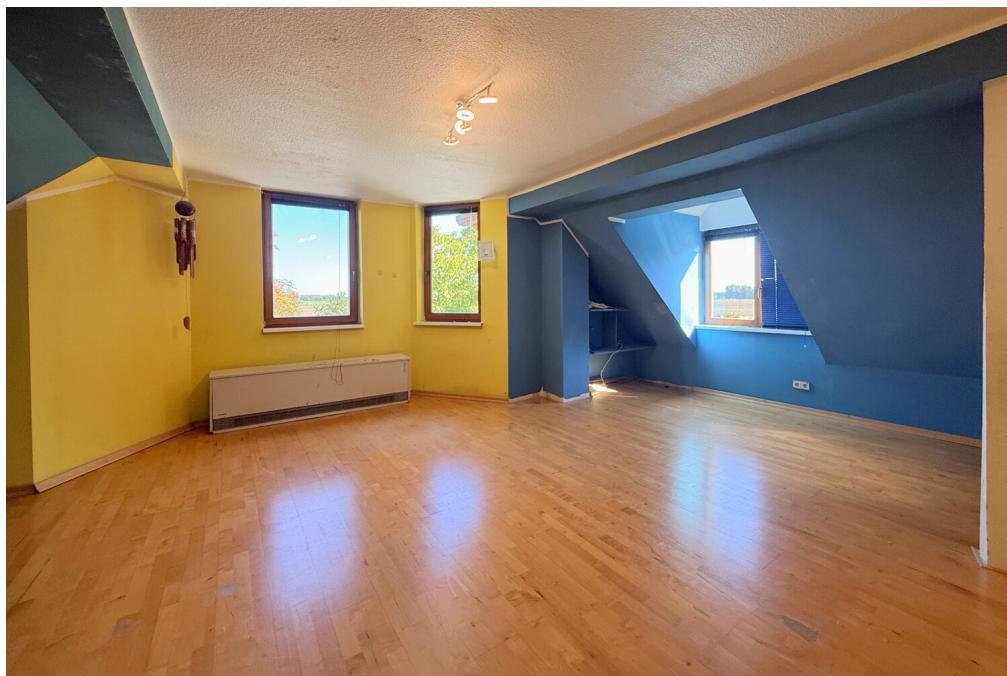
Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa che fonde armoniosamente storia, artigianato e legame con la natura. Costruita intorno al 1892, questa casa indipendente è stata ampiamente ristrutturata a cavallo del millennio e ora offre solide fondamenta con un'atmosfera abitativa confortevole, ideale per chi desidera combinare il fascino di epoche passate con gli standard abitativi moderni. Vi aspettano circa 152 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, con quattro stanze ben proporzionate e una disposizione chiara e ben progettata. Entrando, sarete accolti da un pratico ingresso con un corridoio adiacente. Un design a parete aperta crea un passaggio fluido verso l'ampia zona giorno. L'ampio soggiorno, con il suo elegante camino e la caratteristica finestra a bovindo, costituisce il cuore della casa: un luogo dove rilassarsi, sentirsi a proprio agio e riunirsi. L'ampia cucina è dotata di mobili funzionali e offre ampio spazio per la famiglia e gli ospiti. Un bagno con vasca e doccia si trova anche al piano terra. Una scala in legno massello conduce alla mansarda, dove troverete angoli appartati: un'ampia camera per i bambini, uno studio con vetrata a tutta altezza con vista sul verde, un'accogliente camera da letto e un altro bagno con doccia. L'edificio è attualmente riscaldato da termostiferi elettrici ad accumulo e dispone di una cantina parziale. Diverse aree della casa e i suoi impianti tecnici offrono potenziale di ammodernamento, consentendo di realizzare le proprie esigenze di stile e comfort. Una dependance con garage, officina e ripostigli completa l'offerta: ideale per artigiani, amanti degli animali o appassionati di giardinaggio. Un impianto di depurazione di alta qualità garantisce un'infrastruttura funzionale. La proprietà si estende su circa 14.998 m<sup>2</sup> ed è suddivisa in diverse destinazioni d'uso: area edificabile residenziale, area di transito, terreno coltivabile, prato e un canale di scolo. Questa proprietà combina sostanza storica, una solida modernizzazione e potenziale di sviluppo: perfetta per chi cerca tranquillità rurale e libertà di progettazione, sia come casa di famiglia, rifugio nella natura o come combinazione di vita e lavoro. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, la brochure dell'immobile verrà inviata automaticamente. Per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci personalmente.

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1892
- umfangreiche Modernisierung ca. 2000
- 4 Zimmer
- ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 78 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- praktischer Windfang
- Echtholztreppe
- teilweise Parkettböden
- großes Wohnzimmer
- stilvoller Kamin
- Erker
- geräumige Küche mit funktionsfähiger Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- großes Kinderzimmer
- Nachtspeicheröfen (Strom)
- teilweise unterkellert
- Nebengebäude mit Garage, Werkstatt und Lagerräumen
- hochwertige Kläranlage
- ca. 14998 m<sup>2</sup> Grundstück
- Verkehrsfläche, Wohnbaufläche, Ackerfläche, Grünland, Graben

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Tutto sulla posizione

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.

Der Ortsteil Grebs liegt eingebettet in eine weitläufige, grüne Landschaft, nur wenige Kilometer vom Kloster Lehniner Zentrum entfernt. Hier trifft ländliche Ruhe auf Ursprünglichkeit – mit alten Bauernhöfen, großen Grundstücken und einem intakten Dorfcharakter. Grebs steht für Naturverbundenheit, Weite und Bodenständigkeit. Wer hier lebt, genießt den Luxus der Stille, den Blick über Felder und Wiesen und die Nähe zu den zahlreichen Seen und Wäldern der Region – ein Rückzugsort mit Herz und Geschichte, mitten im Havelland.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

ca. 35 Min. bis Berlin

Codice oggetto: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25165061 - 14797 Kloster Lehnin

## 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

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

---

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