

Kloster Lehnin

## Solida casa indipendente in seconda fila - Una casa con sostanza e flessibilità di design

Codice oggetto: 25165076



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165076 - 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: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165076
Superficie netta	ca. 109 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	211.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978



Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

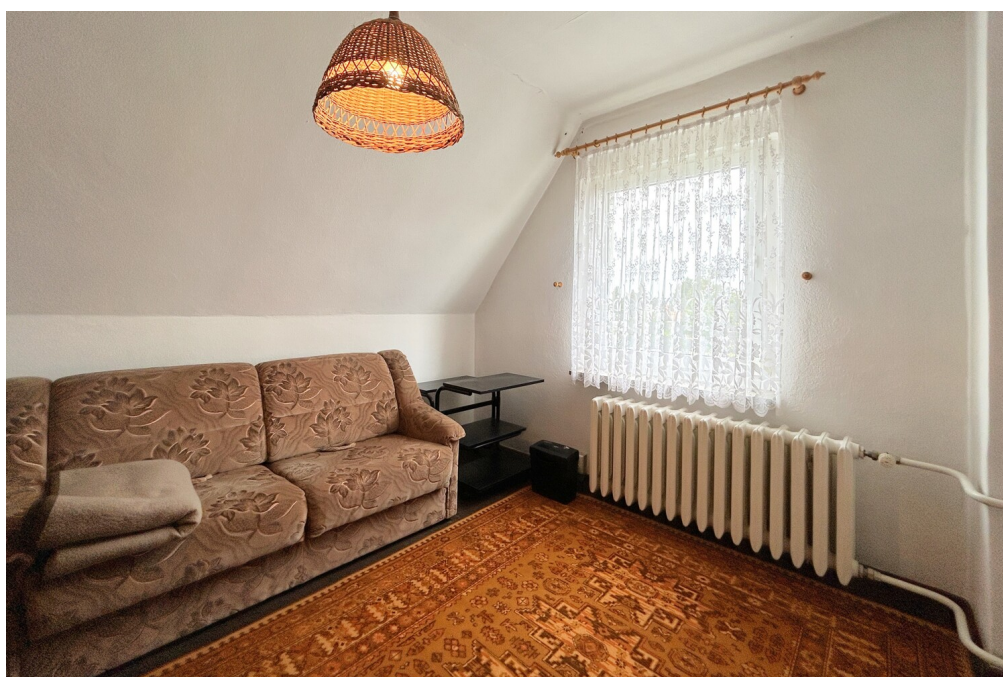
## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà



Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## La proprietà





Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1978, è situata in una posizione tranquilla, in seconda fila, e colpisce per la sua disposizione ben progettata, la costruzione solida e il potenziale versatile. Con circa 109 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 61 m<sup>2</sup> di superficie utile, la proprietà offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che cercano una casa ben tenuta con spazio per la personalizzazione. Entrando in casa, l'atrio e l'adiacente corridoio creano immediatamente un'atmosfera accogliente. Il luminoso soggiorno e la sala da pranzo invitano a trascorrere momenti conviviali o serate tranquille, creando un'esperienza abitativa aperta con vista sul verde circostante. La cucina separata è dotata di mobili componibili funzionali con elettrodomestici che svolgono ancora in modo affidabile il loro compito. Con qualche intervento di modernizzazione, la cucina potrebbe essere perfettamente integrata nella zona giorno. Un pratico bagno per gli ospiti completa il piano terra. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, ideali per genitori, figli o ospiti. Un ampio bagno con vasca offre ampio potenziale per ulteriori sviluppi. Tutti gli ambienti sono luminosi e, grazie alla loro disposizione chiara, offrono una varietà di possibilità di design. Il seminterrato vanta un'altezza di circa 2,20 metri e offre un reale potenziale di ampliamento: che si tratti di una sala hobby, di un ufficio o di un ulteriore spazio abitativo, qui si possono realizzare molte idee. Oltre a un ripostiglio con doccia, il seminterrato dispone di un ingresso indipendente che conduce direttamente all'idilliaco giardino. La proprietà offre privacy e spazi aperti: un giardino ben curato con una solida casetta, un doppio posto auto coperto e un cancello posteriore che dà accesso al sentiero pubblico vicino al campo da calcio crea una perfetta combinazione di tranquillità e comodità di accesso. Dal punto di vista tecnico, la casa è in ottime condizioni: ristrutturazioni mirate garantiscono longevità e affidabilità. Tuttavia, è giunto il momento di dare nuova vita alla casa attraverso un ammodernamento. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio svolge la sua funzione, anche se non è il modello più recente. L'acqua calda è fornita da scaldabagni elettrici istantanei. Un diritto di passaggio, un diritto di accesso e una servitù di pubblica utilità, nonché una fossa settica, sono registrati nel catasto. L'allacciamento alla rete fognaria è possibile in qualsiasi momento. Questa casa non è una costruzione standardizzata: è una dimora ricca di storia, fascino e sostanza. Chiunque sia disposto a darle nuova vita con amore e idee può creare un vero gioiello.



Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- zweite Reihe
- Baujahr ca. 1978
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 61 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 25165076 - 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.

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.

Codice oggetto: 25165076 - 14797 Kloster Lehnin

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 211.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25165076 - 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](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)