

Kloster Lehnin / Nahmitz

# Rückzugsort am Klostersee - Ferienhaus mit Wintergarten und Kamin

*Codice oggetto: 26165020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 547 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26165020 - 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: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26165020</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>145.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa vacanza</b>
<b>Vani</b>	<b>4</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>	<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>2008</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1972</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas liquido</b>	Consumo energetico	<b>287.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## Una prima impressione

**Willkommen an einem Ort, an dem Sie durchatmen können: Dieser gepflegte Ferienbungalow wurde ca. 1972 erbaut und 2008 umfassend saniert. Die Immobilie bietet Ihnen die ideale Kombination aus Beständigkeit und Gemütlichkeit.**

**Auf rund 82 m<sup>2</sup> befinden sich vier Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice mit Blick ins Grüne. Für alle, die dem Tempo der Großstadt entfliehen möchten, entsteht hier ein Umfeld, das konzentriertes Arbeiten und echte Erholung miteinander verbindet. Das Herzstück des Hauses ist der helle Wintergarten, welcher als Wohnbereich dient und mit großen Fensterflächen den Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander verbindet. In der kühleren Jahreszeit sorgt der Kamin für eine besonders behagliche Atmosphäre.**

**Die offene Küche ist sinnvoll in den Wohnbereich integriert und hält die Wege kurz – ideal für den Alltag und entspannte Abende mit Familie oder Freunden. Kochen und Zusammensein greifen hier ganz selbstverständlich ineinander. Das Badezimmer ist funktional mit Dusche ausgestattet. Dank der Gas-Brennwerttherme (2025) ist der Bungalow ganzjährig nutzbar, während ein eigener Brunnen im Winterfesten Anbau die Wasserversorgung übernimmt.**

**Das rund 547 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen: Ob entspannte Stunden auf der Veranda, ruhige Abende auf der überdachten Terrasse oder Zeit im liebevoll angelegten Garten mit Pavillon – hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebengebäude wie Garage, Doppelcarport, Werkstatt und Geräteschuppen.**

**Wichtig: Es handelt sich um ein Ferienhaus – eine Nutzung als dauerhafter Hauptwohnsitz ist nicht vorgesehen.**

**Nur etwa 100 Meter entfernt liegt der Klostersee – ruhig, idyllisch und jederzeit erreichbar. Ein gemeinschaftlicher Bootsliegeplatz ermöglicht es Ihnen, Ihr eigenes Boot direkt am Wasser festzumachen – ein echtes Plus für alle, die die Nähe zum Wasser schätzen.**

**Ein Ort für alle, die es unkompliziert mögen und einen verlässlichen Rückzugsort im Grünen suchen – zu jeder Jahreszeit nutzbar und mit echtem Erholungswert.**

**Codice oggetto: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## Dettagli dei servizi

- Ferienhaus
- Bungalow
- Baujahr ca. 1972
- umfangreiche Sanierung 2008
- 4 Zimmer
- ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Kamin
- offene Küche
- Badezimmer mit Dusche
- helle Räume
- Gas-Brennwerttherme (2025)
- Flüssiggastank
- Brunnen für die Wasserversorgung
- große Veranda
- überdachte Terrasse
- ca. 547 m<sup>2</sup> Grundstück
- Eigentumsland
- gepflegter Garten
- Geräteschuppen
- Pavillon
- Garage
- separate Werkstatt
- Doppelcarport
- ca. 100 m zum Klostersee
- gemeinschaftlicher Bootsliegeplatz
- Steg mit Leiter
- **KEIN HAUPTWOHNSITZ!**

**Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.**

**Codice oggetto: 26165020 - 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 Netzener 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: 26165020 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26165020 - 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)**