

Kloster Lehnin / Netzen

## Zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten

*Codice oggetto: 26165041*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,02 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

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

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26165041                  |
| Superficie netta    | ca. 133,02 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 6                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2021                      |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2026                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.11.2031                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 30.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## La proprietà



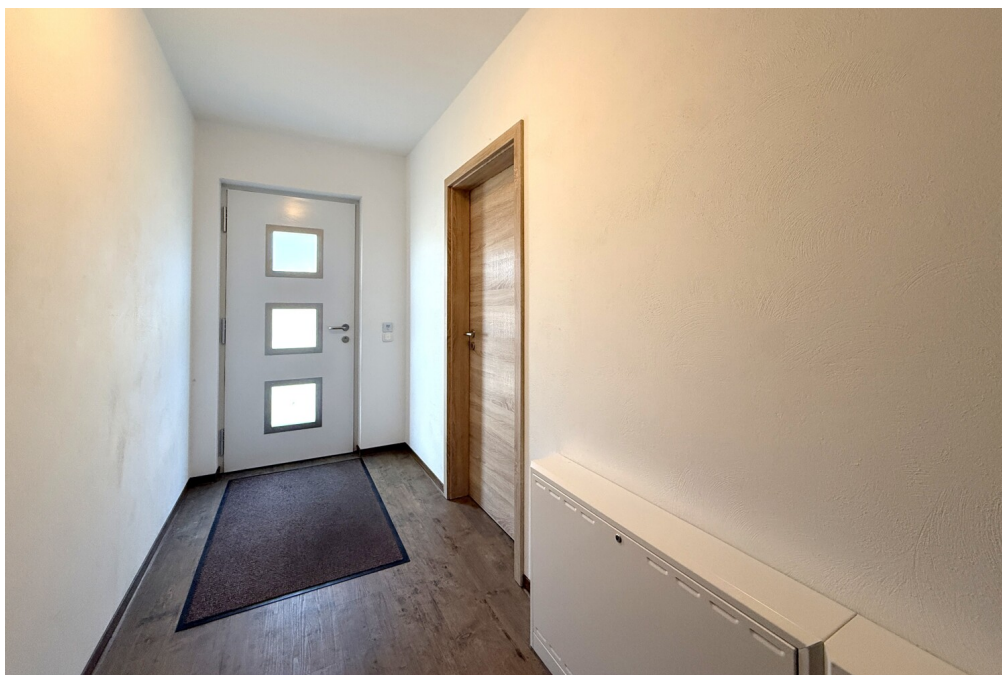
**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Una prima impressione

Dieser moderne Wohnbungalow aus dem Baujahr 2021 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, hohe Energieeffizienz und ein flexibles Nutzungskonzept. Mit zwei vollständig getrennten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer und Mehrgenerationenwohnen sowie auch als Kapitalanlage.

Die größere 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 91,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die kleinere 2-Zimmer-Wohnung über ca. 41,41 m<sup>2</sup>. Damit bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, Eltern, Großeltern oder erwachsenen Kindern einen eigenen Wohnbereich unter einem Dach zu ermöglichen. Alternativ können die Wohneinheiten separat voneinander vermietet werden.

Beide Wohneinheiten überzeugen durch helle Räume, eine klar strukturierte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer sowie offene Küchenbereiche, die harmonisch in die jeweiligen Wohnräume integriert sind. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Übergang auf die Terrasse. Eine großzügige überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten in den Garten hinein. Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC, die kleinere Einheit bietet ein modernes Duschbad.

Auch energetisch ist die Immobilie hervorragend aufgestellt: Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Vollwärmeschutz, isolierverglaste Kunststofffenster und Rollläden gehören zur Ausstattung. 2026 wurde die Fassade zusätzlich gedämmt. Das Gebäude erreicht die Energieeffizienzklasse A+. Das ca. 800 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst rund 350 m<sup>2</sup> Gartenfläche, eine private gepflasterte Auffahrt, PKW-Stellplätze sowie einen praktischen Kellerersatzraum.

Der Bungalow ist aktuell vollständig vermietet und bietet damit auch Kapitalanlegern einen direkten Einstieg ohne anfänglichen Vermietungsaufwand. Die derzeitigen Nettokaltmieteinnahmen betragen ca. 1.516 € monatlich bzw. ca. 18.192 € jährlich. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 11,40 €/m<sup>2</sup> wird bereits ein attraktives Mietniveau erzielt. Damit bietet die Immobilie attraktive Perspektiven: als bestehende Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder perspektivisch als modernes Zuhause für eine Familie oder mehrere Generationen.

**Hinweis:** Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Dettagli dei servizi

- Zweifamilienhaus
  - Kapitalanlage oder Eigennutzung
  - Mehrgenerationenwohnen möglich
  - Baujahr 2021
  - 2 Wohneinheiten
  - 1x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 1x 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - helle Räume
  - strukturierte Raumaufteilung
  - keine Durchgangszimmer
  - Badezimmer mit Badewanne und Dusche (4-Zimmer-Wohnung)
  - Badezimmer mit Dusche (2-Zimmer-Wohnung)
  - offene Küchen in den Wohnbereichen
  - bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse
  - große überdachte Terrasse
  - Fußbodenheizung
  - Vollwärmeschutz
  - nachträgliche Fassadendämmung (2026)
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Kunststofffenster mit Isolierverglasung
  - Rollläden
  - Energieeffizienzklasse A+
  - ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 350 m<sup>2</sup> Gartenfläche
  - private gepflasterte Auffahrt
  - PKW-Stellplätze
  - Kellerersatzraum vor dem Haus
- Vermietung:**
- voll vermietet
  - Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 1.516€/M
  - Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 18.192 €/J
  - Ø Miete ca. 11,40 €/m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Kloster Lehnin verbindet Geschichte, Natur und Lebensqualität. Geprägt wird die Region durch das historische Kloster Lehnin aus dem 12. Jahrhundert, das bis heute das kulturelle Herz der Gemeinde bildet. Umgeben von weitläufigen Wäldern, idyllischen Seen und reizvollen Wasserlandschaften bietet Kloster Lehnin einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob Radfahren, Wandern, Wassersport oder entspannte Stunden am See – die naturnahe Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für ein ruhiges und zugleich aktives Leben.

Der Ortsteil Netzen überzeugt mit dörflichem Charme und seiner direkten Lage am Netzener See. Die ruhige Atmosphäre, gepflegte Grundstücke sowie die umliegenden Wälder und Felder verleihen dem Ort einen besonderen Erholungscharakter. Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Angeln, Bootfahren oder Spaziergänge entlang des Wassers machen Netzen besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Im nahegelegenen Lehnin befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Rund zwei Kilometer sind es vom Ortskern bis zur Autobahnanschlussstelle der A2. 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

**Codice oggetto: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## 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 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: 26165041 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen**

## 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)**