

Kloster Lehnin / Netzen

Zwei moderne Zweifamilienhäuser - Nachhaltig & Energieeffizient

Número da propriedade: 26165006N



PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 266,04 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.810 m²

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Numa vista geral

Número da propriedade	26165006N	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 266,04 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2026
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2021	Área útil	ca. 12 m ²
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área arrendável	ca. 266 m ²
		Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	30.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.11.2031	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



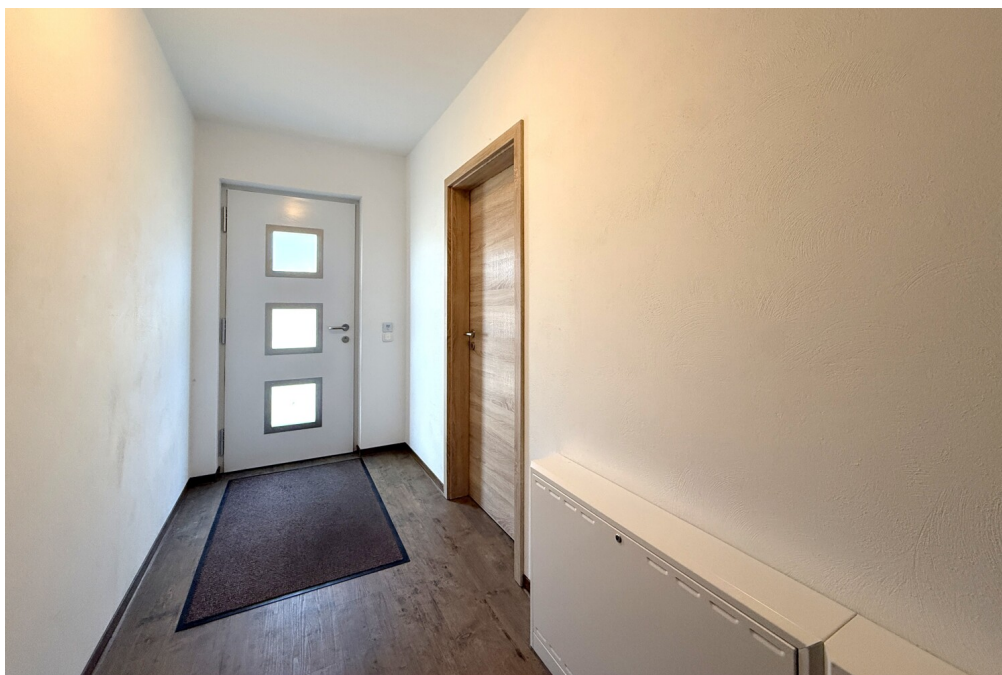
Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Uma primeira impressão

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.810 m² präsentieren sich zwei baugleiche Zweifamilienhäuser im modernen Bungalowstil – eine attraktive Kapitalanlage mit zeitgemäßer Architektur, hoher Energieeffizienz und nachhaltiger Vermietbarkeit.

Die im Jahr 2021 errichteten Häuser verfügen jeweils über zwei Wohneinheiten – eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung sowie eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung. Insgesamt vier moderne Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und einer klar strukturierten Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer.

Herzstück jeder Wohnung ist der offene Wohn- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu den großen, überdachten Terrassen. Die Wohnungen bieten ein modernes Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit und angenehmer Wohnatmosphäre. Die 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über komfortable Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die 2-Zimmer-Wohnungen über moderne Duschbäder. Fußbodenheizung in allen Einheiten sorgt ganzjährig für behaglichen Wohnkomfort.

Auch technisch überzeugen die Häuser: Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Vollwärmeschutz sowie die im Jahr 2026 nachträglich isolierte Fassade schaffen beste Voraussetzungen für niedrige Energiekosten. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Der gemeinschaftlich genutzte Garten mit ca. 570 m² Fläche bietet den Mietern zusätzlichen Freiraum im Grünen. Eine gepflasterte Auffahrt, PKW-Stellplätze sowie praktische Kellerersatzräume vor den Häusern ergänzen das durchdachte Gesamtkonzept.

Die Immobilien sind voll vermietet und erzielt Netto-Kaltmieteinnahmen von ca. 3.032 € monatlich bzw. ca. 36.384 € jährlich. Die durchschnittliche Miete liegt bei ca. 11,92 €/m². Ein modernes Investment mit solider Rendite, nachhaltiger Bauweise und langfristigem Entwicklungspotenzial.

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

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Detalhes do equipamento

Haus & Grundstück:

- Zwei Zweifamilienhäuser
- Kapitalanlage
- Baujahr 2021
- jeweils 2 Wohneinheiten (1x 4-Zimmer, 1x 2-Zimmer)
- helle Räume
- strukturierte Raumaufteilung
- keine Durchgangszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche (4-Zimmer-Wohnungen)
- Badezimmer mit Dusche (2-Zimmer-Wohnungen)
- offene Küchen im Wohnbereich
- bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse
- große überdachte Terrassen für jede Wohnung
- Fußbodenheizung
- Vollwärmeschutz
- nachträglich isolierte Fassade (2026)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Energieeffizienzklasse A+
- ca. 1.810 m² Grundstück
- ca. 570 m² Gartenfläche
- gemeinschaftlich genutzter Garten
- gepflasterte Auffahrt
- PKW-Stellplätze
- Kellerersatzräume vor den Häusern

Vermietung:

- voll vermietet
- Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 3.032 €/M
- Mieteinnahmen (Netto-Kalt) ca. 36.384 €/J
- Ø Miete ca. 11,92 €/m²

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26165006N - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com