

Kloster Lehnin / Netzen

Zwei Wohnungen unter einem Dach – modern & energieeffizient

Número da propriedade: 26165040



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 133,02 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 800 m²

Número da propriedade: 26165040 - 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: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Numa vista geral

Número da propriedade	26165040
Área	ca. 133,02 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 10 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26165040 - 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

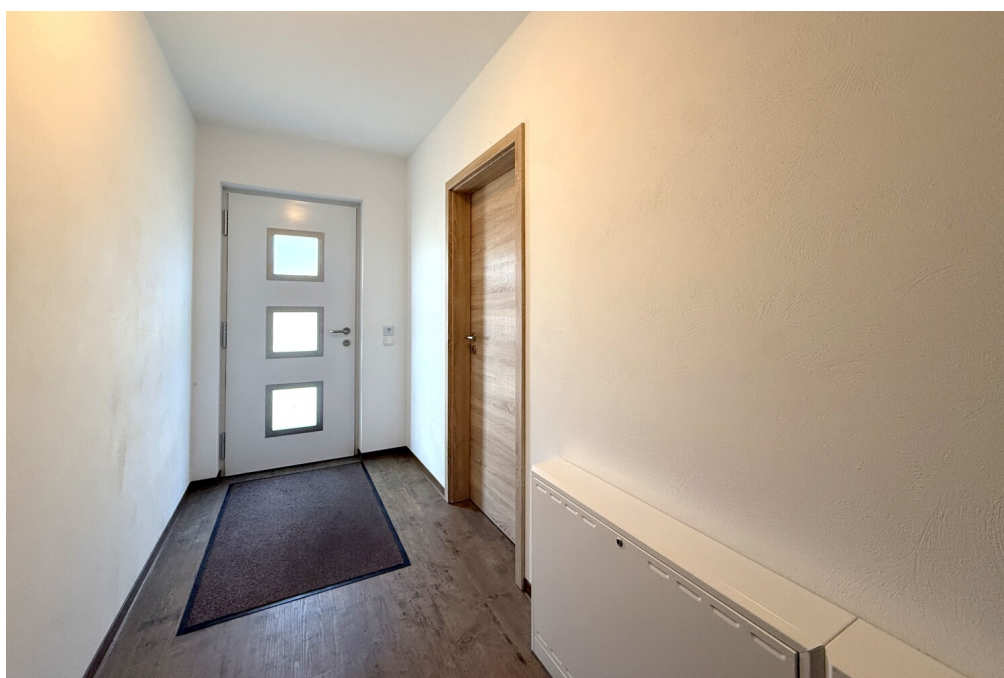
Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

O imóvel



Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Uma primeira impressão

Zwei Wohneinheiten, ein durchdachtes Konzept und vielseitige Perspektiven: Dieses 2021 errichtete Zweifamilienhaus bietet zwei Wohneinheiten auf einer Ebene und verbindet modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz. Ob als langfristige Kapitalanlage oder später zur eigenen Nutzung – die Immobilie passt sich Ihren Vorstellungen an.

Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf ca. 77,72 m² und 55,31 m² Wohnfläche und verfügen jeweils über drei gut geschnittene Zimmer. Helle Wohnbereiche, eine klare Raumstruktur ohne Durchgangszimmer und die offen gestalteten Küchen schaffen ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Bodentiefe Fenster öffnen die jeweiligen Wohnbereiche zur großzügigen, überdachten Terrasse und sorgen gleichzeitig für viel Tageslicht.

Auch die Aufteilung der beiden Einheiten macht das Haus besonders interessant für das Mehrgenerationenwohnen. Zwei Generationen können in unmittelbarer Nähe zueinander leben und dennoch ihre Privatsphäre bewahren. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar. Die größere Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, die kleinere über ein modernes Duschbad.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Energieeffizienzklasse A+. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung, Vollwärmeschutz, isolierverglasten Kunststofffenstern und Rollläden sorgt für einen zeitgemäßen energetischen Standard. Zusätzlich wurde die Fassade im Jahr 2026 nachträglich gedämmt. Zum Haus gehört ein ca. 800 m² großes Grundstück mit rund 350 m² Gartenfläche. Die private gepflasterte Auffahrt bietet PKW-Stellmöglichkeiten direkt am Objekt. Zusätzlichen Stauraum schafft ein Kellerersatzraum vor dem Gebäude.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Die aktuelle Netto-Kaltmiete beläuft sich auf ca. 1.516 € monatlich bzw. 18.192 € jährlich. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 11,40 €/m².

Das Ergebnis ist eine Immobilie mit vielseitigen Optionen: heute als vollständig vermietetes Zweifamilienhaus investieren oder perspektivisch die Möglichkeit zur Eigennutzung, zum Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten erhalten.

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

Número da propriedade: 26165040 - 14797 Kloster Lehnin / Netzen

Detalhes do equipamento

- Zweifamilienhaus
 - Kapitalanlage oder Eigennutzung
 - Mehrgenerationenwohnen möglich
 - Baujahr 2021
 - 2 Wohneinheiten
 - 2x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 77,72 m² & 55,31 m² Wohnfläche
 - helle Räume
 - strukturierte Raumaufteilung
 - keine Durchgangszimmer
 - Badezimmer mit Badewanne und Dusche
 - Badezimmer mit Dusche
 - 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 m² Grundstück
 - ca. 350 m² 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 €/m²

Número da propriedade: 26165040 - 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: 26165040 - 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: 26165040 - 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