Kloster Lehnin

Wohnen und Arbeiten am Stadtrand – Doppelhaushälfte mit großzügiger Werkstatt

CODE DU BIEN: 25165002

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m²

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165002
Surface habitable	ca. 146 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1890
Place de stationnement	4 x Abri de voitures

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.12.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	162.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

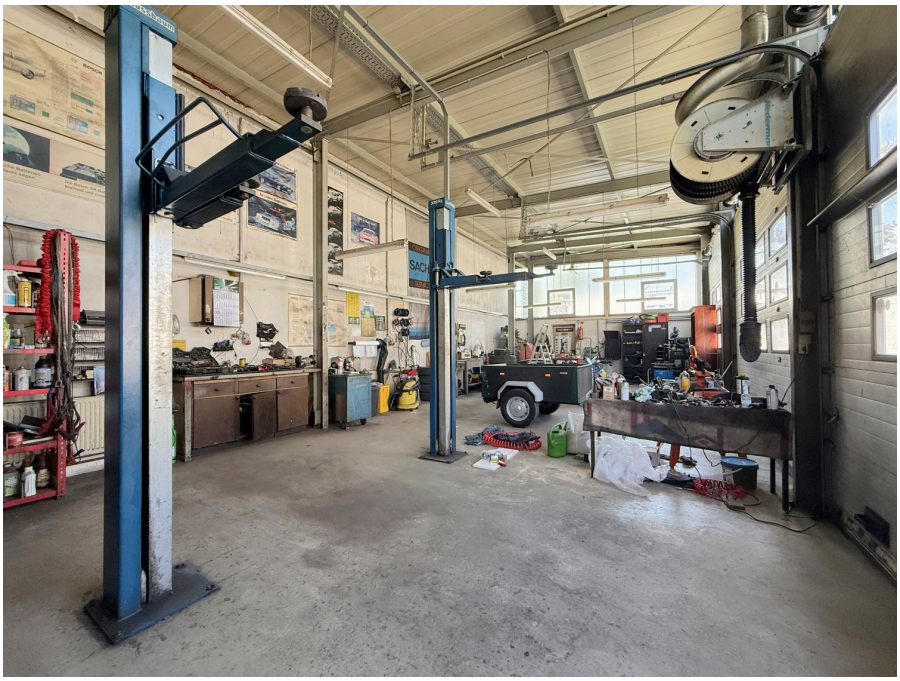
La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété



CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

La propriété

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot kombiniert komfortables Wohnen mit idealen Voraussetzungen für handwerkliche oder gewerbliche Nutzung. Auf einem ca. 620 m² großen, vollständig gepflasterten Grundstück am Stadtrand von Kloster Lehnin erwartet Sie eine charmante Doppelhaushälfte mit angrenzender, funktional ausgestatteter Werkstatt.

Wohneinheit – stilvoll modernisiertes Zuhause mit Charakter:
Die ca. 1890 erbaute Doppelhaushälfte wurde in den Jahren 1994 bis 1995 umfassend saniert und überzeugt mit einer Wohnfläche von etwa 146 m², verteilt auf vier großzügige Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Einbauküche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein behaglicher Wohnbereich mit stilvollem Kamin, offener Küche und einer großen Dachgaube, für ein angenehmes Raumgefühl. Das großzügige Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Die angrenzende Dachterrasse mit Grillmöglichkeit lädt zum Verweilen ein und bietet Privatsphäre unter freiem Himmel. Das Haus ist teilweise unterkellert und wird über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1995) beheizt.

Werkstatt – optimale Infrastruktur für Gewerbe oder Hobby:
Das angrenzende Werkstattgebäude bietet auf ca. 105 m² zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für gewerbliche Zwecke, als Lagerfläche oder für ein anspruchsvolles Hobby. Der Anbau verfügt über einen Empfangsbereich mit angrenzendem Büro, eine kleine Einbauküche, einen Waschraum sowie eine große Werkstatthalle mit drei breiten Toren, einem Lagerraum und einer integrierten Hebebühne. Auch diese Einheit ist mit einer separaten Gas-Zentralheizung (1994) ausgestattet. Die Lage am Stadtrand und die Erreichbarkeit schaffen beste Voraussetzungen für eine gewerbliche Wiederanmeldung.

Außenbereich – funktional und durchdacht:
Das vollständig eingefriedete Grundstück ist durch ein Doppelflügeltor befahrbar und bietet mit vier Carports und einem zusätzlichen Schuppen reichlich Stauraum und Parkmöglichkeiten. Auf einen klassischen Garten wurde zugunsten eines pflegeleichten, gepflasterten Hofbereichs verzichtet – ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten ohne hohen Pflegeaufwand.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, funktionaler Gewerbefläche und durchdachter Außenstruktur. Ob für Selbstständige,

Handwerker oder Menschen mit Platzbedarf für Hobby und Beruf – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven in ruhiger, aber gut angebundener Stadtrandlage. Ein ideales Objekt für alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Détails des commodités

Wohnhaus:
- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1890
- Kernsanierung 1994 - 1995
- 4 Zimmer
- ca. 146 m² Wohnfläche
- großzügige Zimmer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- stilvoller Kamin im Dachgeschoss
- geräumige Einbauküche im Erdgeschoss
- offene Küche im Dachgeschoss
- große Dachgaube
- Dachterrasse mit Grill
- teilweise unterkellert
- Gas-Zentralheizung (1995)

Werkstatt:
- Baujahr 1994
- ca. 105 m² Gewerbefläche
- Empfangsraum mit angrenzendem Büro
- Einbauküche
- Waschraum
- große Werkstatthalle
- 3 große Tore
- Lagerraum
- Hebebühne
- separate Gas-Zentralheizung (1994)
- gute Sichtbarkeit
- Gewerbe abgemeldet
- Gewerbeanmeldung möglich

Allgemeine Informationen:
- ca. 620 m² Grundstück
- komplett gepflastert
- kein Garten
- Doppelflügeltor
- 4 Carports

- Schuppen
- Lage am Stadtrand

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

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Tout sur l'emplacement

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.

Rund zwei Kilometer sind es vom Ortskern bis zur Autobahnanschlussstelle der A2. Gut ausgebaute Landstraßen verbinden Kloster Lehnin mit den umliegenden Ortschaften und Städten. Verschiedene Buslinien bringen die Einwohner nach 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. Zu den Schulen am 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.

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 162.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com