

Kloster Lehnin / Damsdorf

# Wohlfühloase mit Geschichte – Charmantes Einfamilienhaus im familienfreundlichen Wohngebiet

???????? ??????????: 25165040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 1.794 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25165040	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
??????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1974	????? ??????????????	2008
		?????????	????????
		????????????????	????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	123.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1974

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus des zu DDR-Zeiten beliebten Typs „Luckenwalde“. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 errichtet und zwischen 2002 und 2008 umfangreich modernisiert. In ruhiger, familienfreundlicher Umgebung vereint dieses Haus behaglichen Wohnkomfort mit praktischem Nutzen und bietet auf ca. 116?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene Raum für Leben, Lachen und schöne Erinnerungen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – großzügig geschnitten und mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, lädt er zu geselligen Abenden und entspannten Stunden ein. Die separate Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Darüber hinaus erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das praktische Gäste-WC darf natürlich auch nicht fehlen. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum, Hobbyflächen oder Werkstattmöglichkeiten auf der kompletten Grundfläche des Hauses. Der Wohnbereich wird durch eine moderne Ölheizung aus 2008 beheizt. Mit der Energieeffizienzklasse D befindet sich die Immobilie in einem soliden energetischen Zustand.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich: Die überdachte Terrasse eröffnet den Blick in den gepflegten Garten, wo Blumen blühen, Vögel singen und ein Grillplatz zum Feiern unter freiem Himmel einlädt. Die angrenzende große Freifläche und der fußläufig erreichbare Fußballplatz an der Grundstücksgrenze machen dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Dieses charmante Eigenheim verbindet einen nostalgischen Haustyp mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Es bietet alles, was das Herz begehrt – für Familien, Paare oder alle, die sich nach einem Zuhause mit Herz, Gartenidylle und guter Nachbarschaft sehnen.

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

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

????????????????? ??? ??????????

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1974
- Eigenheim HP1 - Typ "Luckenwalde"
- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Innenwände können entfernt werden
- voll unterkellert
- umfangreiche Modernisierung zwischen 2002 - 2008
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- großes Wohn- und Esszimmer
- Kamin wasserführend (Typ Jumbo WWT)
- funktionale Einbauküche
- Öl-Zentralheizung
- überdachte Terrasse
- gepflegter Garten
- Grillplatz mit Räucherofen
- Brunnen (Gartenwasser)
- große Freifläche
- Garage (im Haus)
- Fußballplatz an der Grundstücksgrenze
- Energieeffizienzklasse D
- familienfreundliches Wohngebiet
- ggf. ist eine weitere Bebauung des Grundstücks in 2. Reihe möglich
- Vorbereitung für Solarthermie bereits vorhanden

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

??? ??? ??? ????????????

Kloster Lehnin liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Potsdam und rund 60 Kilometer von der Bundeshauptstadt Berlin entfernt. Die Gemeinde ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit weitläufigen Wäldern, zahlreichen Seen und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Das historische Zentrum der Gemeinde bildet das namensgebende Zisterzienserkloster Lehnin, das im Jahr 1180 gegründet wurde und heute als ein kulturelles und touristisches Highlight der Region gilt. Die gute Infrastruktur, kombiniert mit der Nähe zur Natur, macht Kloster Lehnin zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort.

Der Ortsteil Damsdorf ist eine charmante, ländlich geprägte Ortschaft mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Eine Mischung aus gepflegten Wohnsiedlungen, traditionellen Bauernhöfen und modernen Einfamilienhäusern bestimmen das Ortsbild. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, Angelmöglichkeiten sowie nahegelegene Badeseen.

Durch die Nähe zur Autobahn A2 und die Bundesstraße B1 sind sowohl Berlin als auch Brandenburg an der Havel schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden die Region ausgezeichnet mit Potsdam, Brandenburg an der Havel und weiteren umliegenden Städten. Zusammenfassend bietet Kloster Lehnin mit dem Ortsteil Damsdorf eine attraktive Kombination aus Naturverbundenheit, kultureller Geschichte und moderner Infrastruktur – ideal für Familien, Ruhesuchende und Pendler gleichermaßen.

Die Buslinie 553 pendelt zwischen Brandenburg/Havel und Kloster Lehnin. Im Schulcampus Kloster Lehnin sind alle Schulabschlüsse möglich. Darüber hinaus gibt es in Kloster Lehnin ein Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés. Im Ortsteil Damsdorf befindet sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Regionalbahn ab Groß Kreutz (RE1):  
ca. 10 Min. Brandenburg/Havel  
ca. 17 Min. bis Potsdam HBF  
ca. 44 Min. bis Berlin HBF

PKW:  
ca. 20 Min. bis Brandenburg/Havel

ca. 30 Min. bis Potsdam

ca. 40 Min. bis Berlin

ca. 50 Min. bis Magdeburg

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)