

Kloster Lehnin

# Wohnen und Arbeiten am Stadtrand – Doppelhaushälfte mit großzügiger Werkstatt

VP azonosító: 25165002



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 620 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Áttekintés

VP azonosító	25165002
Hasznos lakótér	ca. 146 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1890
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	4 x Beálló

Vételár	349.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1995
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 108 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.12.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	162.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



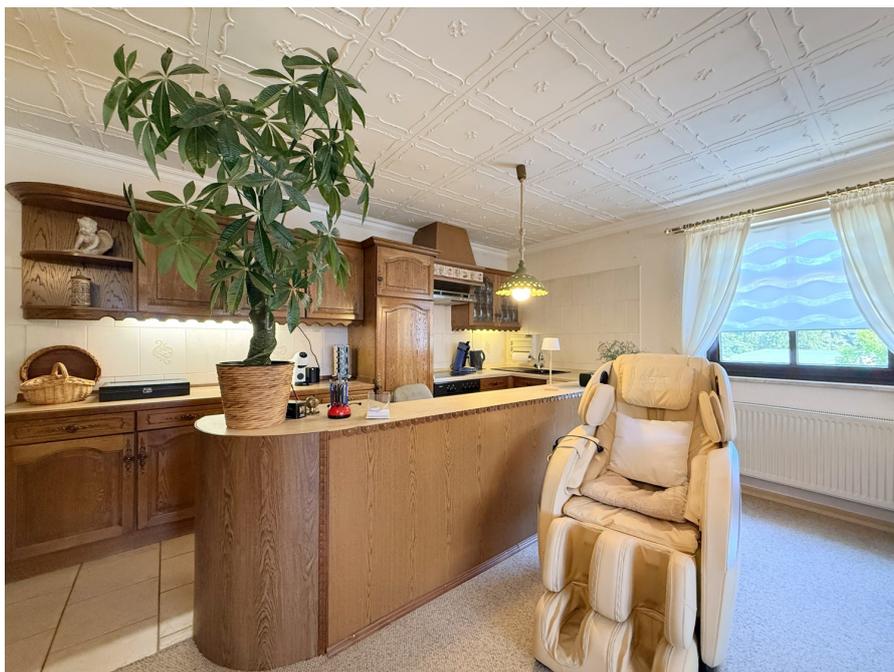
VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



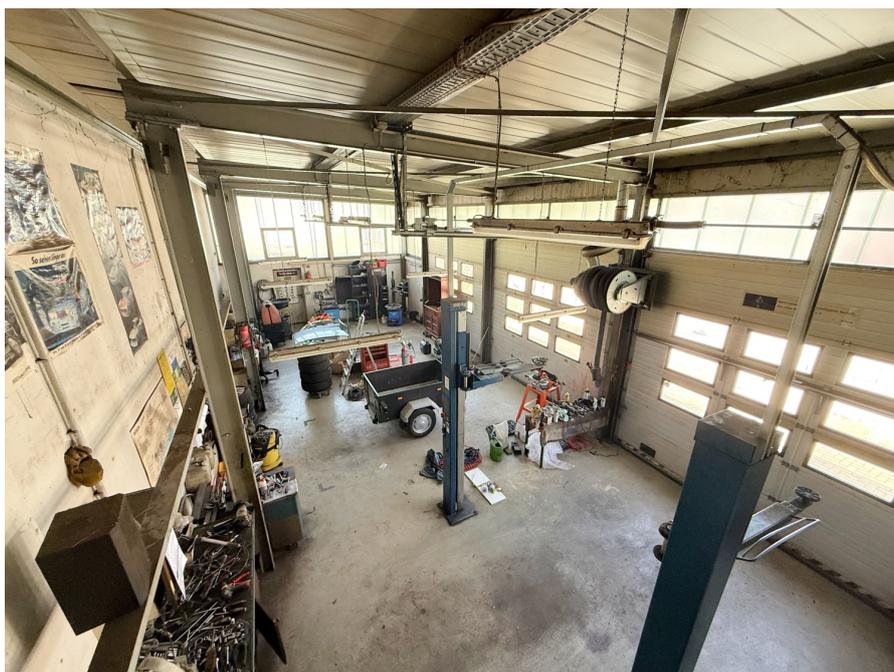
VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



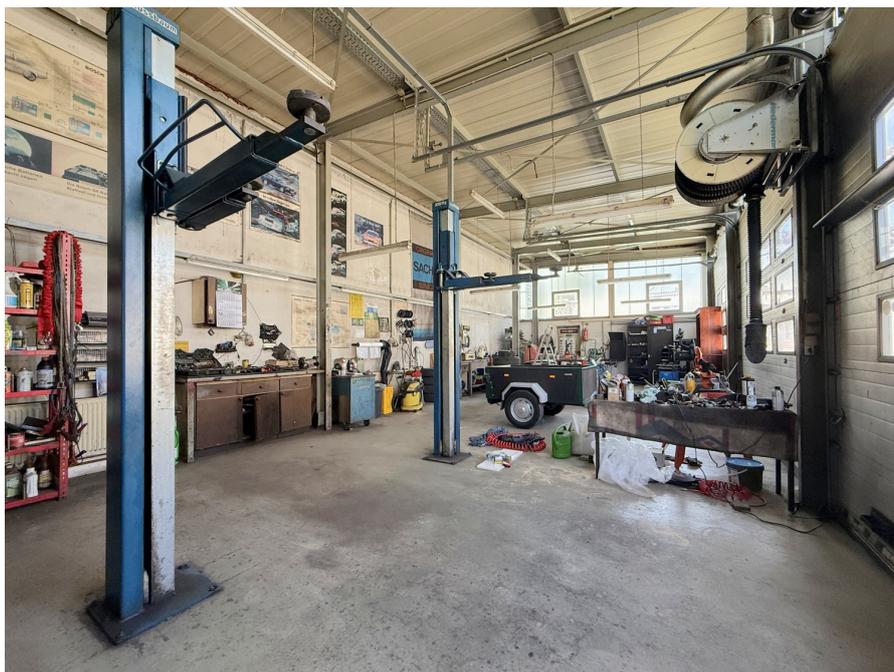
VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Az also benyomás

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot kombiniert komfortables Wohnen mit idealen Voraussetzungen für handwerkliche oder gewerbliche Nutzung. Auf einem ca. 620 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Részletes felszereltség

### Wohnhaus:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1890
- Kernsanierung 1994 - 1995
- 4 Zimmer
- ca. 146 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Empfangsraum mit angrenzendem Büro
- Einbauküche
- Waschraum
- große Werkstatthalle
- 3 große Tore
- Lagerraum
- Hebebühne
- separate Gas-Zentralheizung (1994)
- gute Sichtbarkeit
- Gewerbe abgemeldet
- Gewerbebeanmeldung möglich

### Allgemeine Informationen:

- ca. 620 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 162.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia 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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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