

Kloster Lehnin

# Wohnen und Arbeiten am Stadtrand – Doppelhaushälfte mit großzügiger Werkstatt

Property ID: 25165002



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## At a glance

Property ID	25165002	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 146 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1995
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 108 m <sup>2</sup>
Year of construction	1890	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	4 x Car port		

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	162.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.12.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



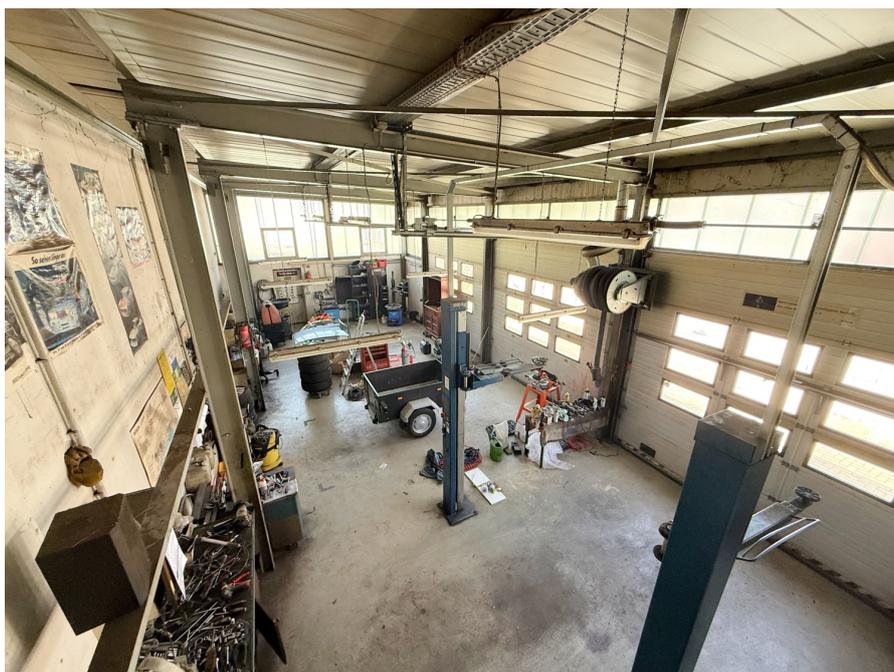
Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



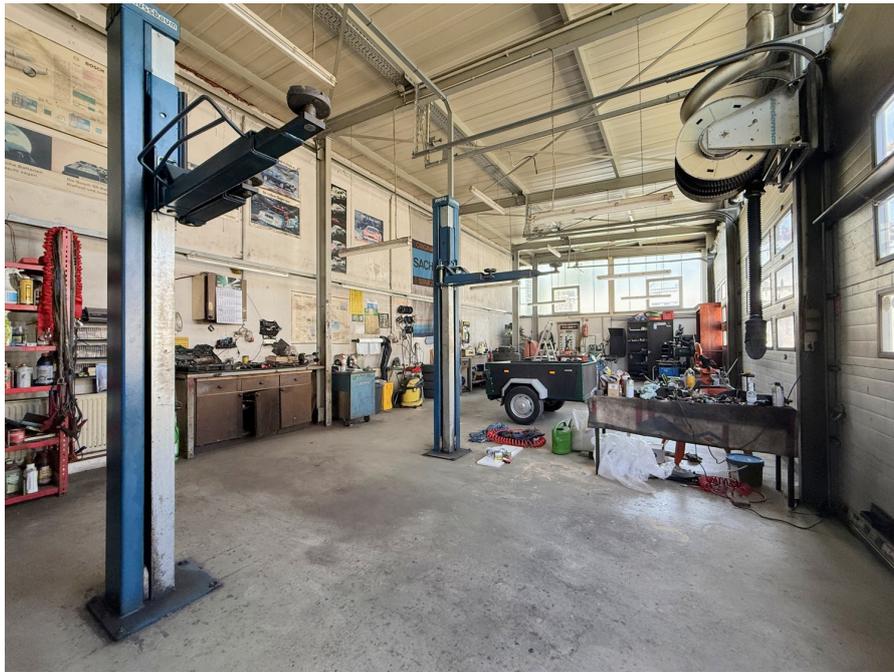
Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## A first impression

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.

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Details of amenities

### 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.

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## All about the location

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.

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Other information

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.

Property ID: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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