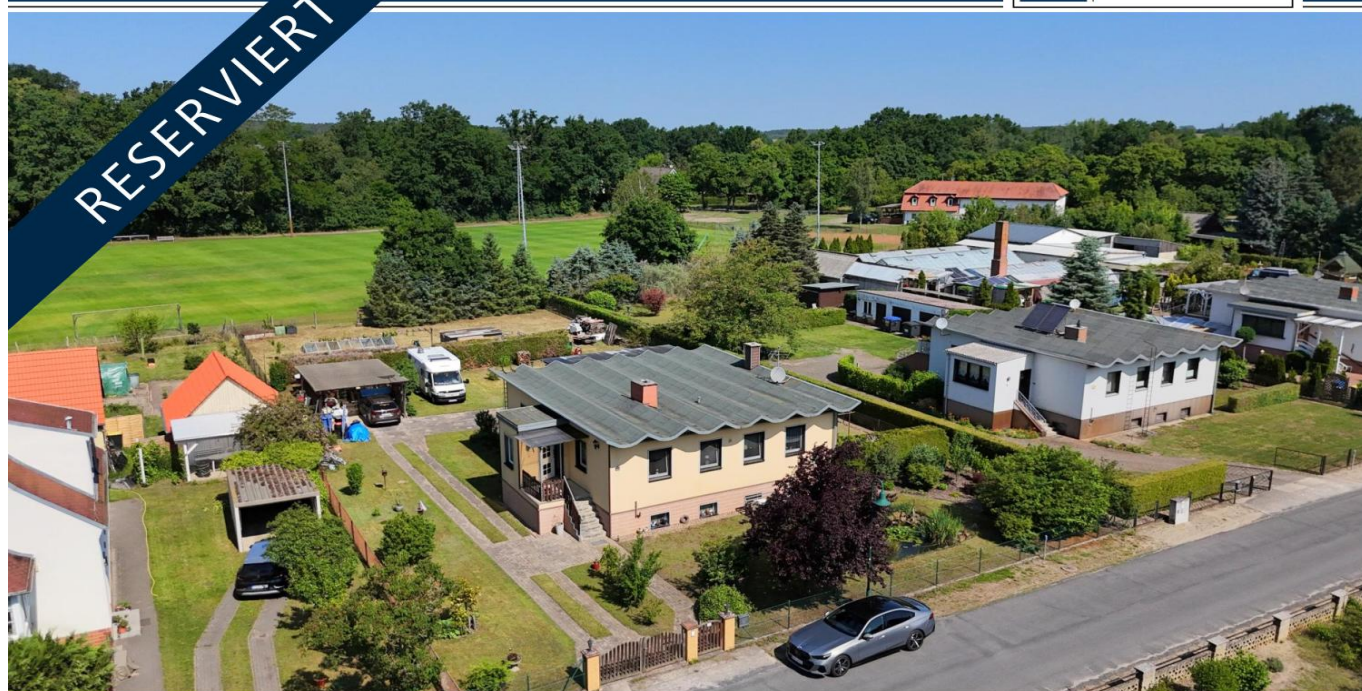


Kloster Lehnin / Damsdorf

Wohlfühloase mit Geschichte – Charmantes Einfamilienhaus im familienfreundlichen Wohngebiet

CODE DU BIEN: 25165040

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.794 m²

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

- 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: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165040
Surface habitable	ca. 116 m²
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1974

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Une première impression

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?m² 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.

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1974
- Eigenheim HP1 - Typ "Luckenwalde"
- ca. 116 m² 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

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25165040 - 14797 Kloster Lehnin / Damsdorf

Contact

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

Cornelia Roloff und Christian 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