

Kloster Lehnin

Wohnen und Arbeiten am Stadtrand – Doppelhaushälfte mit großzügiger Werkstatt

Número da propriedade: 25165002



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 620 m²

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Numa vista geral

Número da propriedade	25165002
Área	ca. 146 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1890
Tipo de estacionamento	4 x Car port

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1995
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 108 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	162.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.12.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1890

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



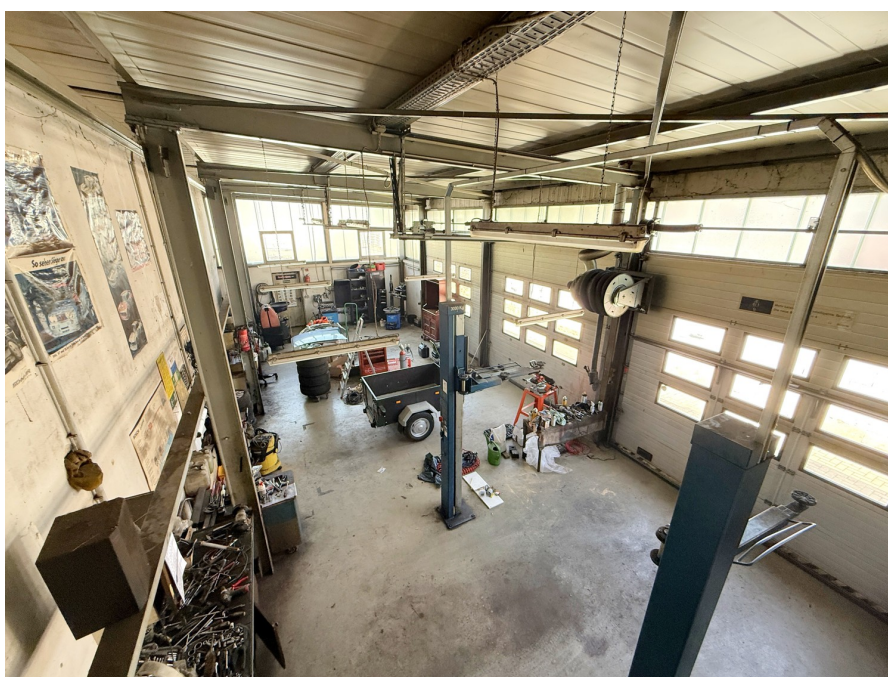
Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

O imóvel



Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25165002 - 14797 Kloster Lehnin

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com