

Kloster Lehnin

# Exklusives Wassergrundstück mit hochwertigem Winkelbungalow, Ferienhaus und Hausboot

Property ID: 24165025

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 920.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 3.521 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24165025 - 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: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## At a glance

Property ID	24165025	Purchase Price	920.000 EUR
Living Space	ca. 219 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Year of construction	2010	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



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





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property



Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## The property





Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## A first impression

„Ziemlich nah am Paradies, Ihr Logenplatz am Wasser!" Wer träumt nicht vom Eigenheim direkt am See? Über der Terrasse kreischen die Wildgänse, eine leichte Brise lässt Uferhalme rascheln, Wellen gluckern sachte am Bootssteg. Das sind genau die Gründe, die seit vielen Jahren zahlreiche Gäste immer wieder an den Klostersee locken. Dieses exklusive Wassergrundstück überzeugt mit einem traumhaften Winkelbungalow, einem exklusiven Ferienhaus und einem hochwertigen Hausboot. Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer und zwei Terrassen komplett barrierefrei und Rollstuhlgerecht. Der Winkelbungalow ist aufgeteilt in eine Diele, ein modernes Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche, ein geräumiges Arbeitszimmer, ein atemberaubendes Wohnzimmer mit offener Küche und ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite. Eine 3,40 m breite Glaswand mit Schiebetür trennt das lichtdurchflutete Schlafzimmer vom Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich bieten einen unvergleichbaren Blick auf den See. Die offene Designerküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen. Eine überdachte Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten grenzt direkt an den Wohnbereich. Eine weitere Terrasse befindet sich im Vorgarten und ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Badezimmer zugänglich. Die Immobilie wurde 2010 neu gebaut. Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Das Ferienhaus wurde 2006 gebaut und bisher an Gäste und Urlauber vermietet und mit 4 Sternen vom Deutschen Tourismusverband zertifiziert. Alternativ könnte hier eine Büroeinheit und ein Gästebereich Platz finden. Eine 2 m hohe Hecke trennt das Ferienhaus vom privaten Garten. Auf einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup> befinden sich zwei Zimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche und modernen Armaturen. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer bietet Platz für ein Queensize Bett. Der moderne Wohnbereich überzeugt mit einer offenen Küche, viel Platz und bodentiefen Fenstern in Richtung See. Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit Blick über den See. Luxus auf dem Wasser verspricht das dazugehörige Hausboot. Dieses kann, ähnlich wie das Ferienhaus, vermietet oder selbst genutzt werden. Das Hausboot ist ausgestattet mit einem gemütlichen Wohn- und Schlafbereich samt Küche und bodentiefen Fenstern, einem WC, einer Dusche, einer Sauna und zwei Terrassen. Ein modernes Glaselement trennt die Sauna vom Schlafbereich. Das Skydeck bietet Platz für bis zu 4 Personen mit 360-Grad Aussicht auf den See. Schatten bietet das Außendeck auf der Wohnebene. Anschlussmöglichkeit Wasser, Abwasser und Strom sind gegeben. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3.521 m<sup>2</sup> und ist größtenteils naturbelassen. Eine unbefestigte Auffahrt durch den eigenen Wald führt zur privaten Auffahrt mit Doppelcarport, Fahrradhaus und gepflasterten Wegen. Der Geräteschuppen bietet Platz

für Gartengeräte und Zubehör. Eine Treppe leitet den Weg zum See. Sitzmöglichkeiten am Ufer laden zum Verweilen ein und bieten eine unvergleichbare Aussicht auf den See.

Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## Details of amenities

### Wohnhaus:

- Winkelbungalow
- ursprüngliches Baujahr 1958
- Kernsanierung/Modernisierung und Neubau 2010
- ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer
- Gäste- WC mit ebenerdiger Dusche
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Ausstattung
- moderne Architektur
- 61 m<sup>2</sup> Wohnbereich
- offene Küche mit Kochinsel
- lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- Bad en suite mit Badewanne und Dusche
- Glaswand zwischen Schlafzimmer und Badezimmer
- Fußbodenheizung
- barrierefrei
- überdachte Frühstücksterrasse im Vorgarten
- überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluß
- Solarthermi (Warmwasseraufbereitung)
- integrierte Belüftungsanlage
- Seeblick

### Ferienhaus:

- Baujahr 2006
- ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- exzellenter Zustand
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- helles Schlafzimmer
- geräumiger Wohnbereich
- offene Küche
- moderne Ausstattung
- überdachte Terrasse mit Blick auf den See

Hausboot:

- ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- offene Küche
- WC
- separate Dusche
- Sauna mit Glaswand
- bodentiefe Fenster
- Skydeck mit Platz für 8 Personen
- überdachtes Außendeck

Sonstiges:

- ca. 3.521 m<sup>2</sup> Grundstück
- naturbelassenes Grundstück
- Doppelcarport
- Wallbox
- Fahrradhaus
- Geräteschuppen
- Treppe zum Ufer
- Sitzmöglichkeiten am Ufer

Property ID: 24165025 - 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. Der Ortsteil Nahmitz wurde 1193 erstmals urkundlich erwähnt. Nahmitz ist umgeben von malerischen Landschaften und einer einzigartigen Wasserlandschaft. Der Emsterkanal verbindet den Klostersee durch den Ortsteil mit dem Netzener See bis zur Havel. Er bildet die einzige weiterführende Verbindung für Bootsfahrer. Im Jahre 1801 betrieben 14 Schiffer Holzflößerei auf der Emster. Die Emster wurde für den Transport regionalen Erzeugnissen der Holzindustrie und Ziegeleien genutzt. Durch die Entstehung eines Wohngebietes sowie den Bau von altersgerechten Wohnungen wurde Nahmitz zunehmend lebenswerter. Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 25 Min. Brandenburg/Havel ca. 45 Min. bis Beelitz ca. 1h 30 Min. bis Potsdam HBF ca. 1h 30 Min. bis Berlin HBF PKW: ca. 15 Min. bis Brandenburg/Havel ca. 20 Min bis Beelitz ca. 35 Min. bis Potsdam ca. 35 Min. bis Berlin Schulen, Einkaufen & Gastronomie:: Im Schulcampus Kloster Lehnin sind alle Schulabschlüsse möglich. Zu den Schulen am Schulcampus gehören eine Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule sowie eine Gymnasiale Oberstufe) Darüber hinaus befinden sich in Kloster Lehnin verschieden Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Property ID: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24165025 - 14797 Kloster Lehnin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47 Brandenburg on the Havel

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)