

Kloster Lehnin / Nahmitz

# Ferienbungalow am Klostersee – Naturidyll mit Wintergarten und Kamin

????????? ??????????: 25165054



???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 82 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 547 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25165054              | ????? ???????        | 180.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | ca. 82 m <sup>2</sup> | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ?????????? ??????     |                      |                                                                                       |
| ?????????            | 4                     |                      |                                                                                       |
| ?????????????? ???   | 2                     |                      |                                                                                       |
| ????????????         |                       | ????? ?????????????? | 2008                                                                                  |
| ??????????           | 1                     | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????? | 1972                  | ??????????????       |                                                                                       |
|                      |                       | ????????             | ?????????, ??????,<br>??????                                                          |

???????? ??????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## ????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????       | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????????????????<br>?????? | ????????? ???????<br>??????????                                               | 287.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.08.2035                  | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                   | H              |
|                                                     |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

???????? ??????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ?????????



???????? ??: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ???????



??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ????????



??????? ?????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ????????



??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ????????



??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ????????



???????? ??: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ???????



??????? ?????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ????????



???????? ??: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ???????



???????? ?????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ???????



???????? ?????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

?? ?????????



??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Refugium: Dieser gepflegte Ferienbungalow, ursprünglich ca. 1972 erbaut und 2008 umfassend saniert, verbindet nostalgischen Charme mit modernem Komfort.

Auf rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier freundliche Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wintergarten, der zugleich als großzügiger Wohnbereich dient. Dank der bodentiefen Fenster genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit den Blick ins Grüne – und der gemütliche Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch ein und schafft den idealen Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Das Badezimmer mit Dusche ist modern ausgestattet, helle Räume verstärken das Gefühl von Leichtigkeit und Geborgenheit. Beheizt wird das Haus mit einer effizienten Gas-Brennwerttherme über einen Flüssiggastank, während ein eigener Brunnen die Wasserversorgung sicherstellt.

Das ca. 547 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Platz für Erholung und Entfaltung: eine große Veranda, eine überdachte Terrasse, ein liebevoll gepflegter Garten mit Pavillon sowie praktische Ergänzungen wie beispielsweise einen Geräteschuppen, eine Garage, ein Doppelcarport und eine separate Werkstatt. Es handelt sich ausschließlich um einen Ferienwohnsitz – eine Nutzung als Hauptwohnsitz ist nicht möglich.

Nur etwa 100 Meter vom idyllischen Klostersee entfernt, erwartet Sie ein Rückzugsort, der Ruhe, Naturverbundenheit und Inspiration vereint. Der gemeinschaftliche Bootslegeplatz bietet Ihnen die Möglichkeit Ihr eigenes Boot direkt am Ufer des Klostersees festzumachen.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

???????????????? ???? ?????????

- Ferienhaus
- Bungalow
- Baujahr ca. 1972
- umfangreiche Sanierung 2008
- 4 Zimmer
- ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- Kamin
- offene Küche
- Badezimmer mit Dusche
- helle Räume
- Gas-Brennwerttherme
- Flüssiggastank
- Brunnen für die Wasserversorgung
- große Veranda
- überdachte Terrasse
- ca. 547 m<sup>2</sup> Grundstück
- Eigentumsland
- gepflegter Garten
- Geräteschuppen
- Pavillon
- Garage
- separate Werkstatt
- Doppelcarport
- ca. 100 m zum Klostersee
- gemeinschaftlicher Bootsliègeplatz
- Steg mit Leiter
- KEIN HAUPTWOHNSITZ!

??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

## ??? ??? ??? ??????????

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 Netzeener 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.

??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 287.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25165054 - 14797 Kloster Lehnin / Nahmitz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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