

## Dachgeschosswohnung in Kloster Lehnin

**Für Selbstnutzer nicht vermietete  
Wohnung mit schönem Ausblick**

*Stein & Co. GmbH*



Objekt-Nr. 4125#mn65kw

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Raeuber

Telefon: 03327 732900

Mobil: 0171 8717200

Kaltenhausen 22b

14797 Kloster Lehnin

Brandenburg

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,73 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	174 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Selbstnutzer finden hier eine nicht vermietete Wohnung mit einem schönen Balkon. Vor hieraus können Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichen. Die gepflegte Wohnung ist Bestandteil einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage.

Die im Jahr 1997 erbaute Wohnanlage liegt im Ortsbereich "Kaltenhausen" von Kloster Lehnin. Das Objekt verfügt über 4 Hauseingänge mit jeweils 3 Etagen und je 3 Parteien auf jeder Etage und ist von Grünanlagen umgeben. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. Balkon zur individuellen Nutzung der Bewohner.

Zum Haus gehört ein privater Parkplatzbereich. Jeder Wohnung ist ein Parkplatz zugeordnet.

Durch den jeweiligen Hauseingang gelangen Sie durch das gepflegte Treppenhaus in die Wohnung.

Die Wohnung wurde renoviert, neues Linoleum wurde verlegt.

## Ausstattung

- Wohnraum mit Balkon
- Schlafräume: 2
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Mieterkeller mit Stromanschluss
- Pkw-Stellplatz Nr. 25
- Gemeinschaftlicher Trockenkeller
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist nicht vermietet., Selbstnutzer können sofort einziehen.

Für Investoren suchen wir sehr gern solvente Mieter und stehen für die vollständigen Mietverwaltung zur Verfügung.

Keine Provision für Kaufende bei Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Die Firma Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH ist seit der Errichtung im Jahr 1997 bestellter Verwalter dieser Wohnungseigentümergeinschaft.

Zusätzlich sind wir mit der Sondereigentumsverwaltung dieser Wohnung beauftragt.

Es gibt keinen Erhaltungsrückstau, alle notwendigen Arbeiten werden zeitnah ausgeführt.

Die Zuführungen zur Erhaltungsrücklage erfolgen kontinuierlich ohne Rückstände.

Es gibt keine Hausgeldschuldner und keine juristischen Auseinandersetzungen.

Detaillierte Informationen zu Mieteinnahmen, Miteigentumsanteilen, Hausgeldzahlungen und Erhaltungsrücklage entnehmen Sie bitte der beigelegten Aufstellung.

Die Urheberrechte dieser Veröffentlichung liegen bei der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

Weiterveröffentlichung nur mit Zustimmung der Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH.

## **Lage**

Kloster Lehnin liegt eingebettet in der wald- und wasserreichen Umgebung zwischen Potsdam, Brandenburg an der Havel und Bad Belzig. Der Ort ist bekannt durch das Zisterzienserkloster aus dem 12. Jahrhundert.

Durch die malerische Landschaft mit den umliegenden Seen und den Wäldern ist Kloster Lehnin schon immer ein Ziel für Erholungssuchende.

Im Ortsteil Lehnin finden Sie fußläufig viele Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Hotels, Ferienwohnungen, Schulen und Kindereinrichtungen.

Die medizinische Versorgung erfolgt über diverse Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus.

Mit verschiedenen Bus- und Bahnlinien ist Kloster Lehnin sehr gut, mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die Buslinie 580 führt von Potsdam über Werder (Havel) Kloster Lehnin, Golzow nach Bad Belzig.

Weitere Buslinien verbinden Kloster Lehnin und die Ortsteile mit:

- 550 Groß Kreutz (Havel), mit Anschluss an den RE 1 Berlin Magdeburg
- 553 und 554 Brandenburg an der Havel, mit Anschluss an den RE 1 Berlin- Magdeburg
- 645 Beelitz, mit Anschluss an den RE 7 Berlin- Dessau, RB 33 Potsdam- Jüterbog

Durch die Autobahnanschlussstellen Netzen und Lehnin an die A2 Berlin- Hannover/ Berliner Ring und diverse Landstraßen verfügt Kloster Lehnin über sehr gute Verkehrsanbindungen mit dem PKW.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnraum (3)

# Exposé - Galerie



Duschbad (1)



Abstellraum



Wohnraum (5)

# Exposé - Galerie



Wohnraum (2)



Schlafraum 1

# Exposé - Galerie



Schlafraum 2



Duschbad (3)

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Wohnungsflur (3)

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur (1)



Balkone

# Exposé - Galerie

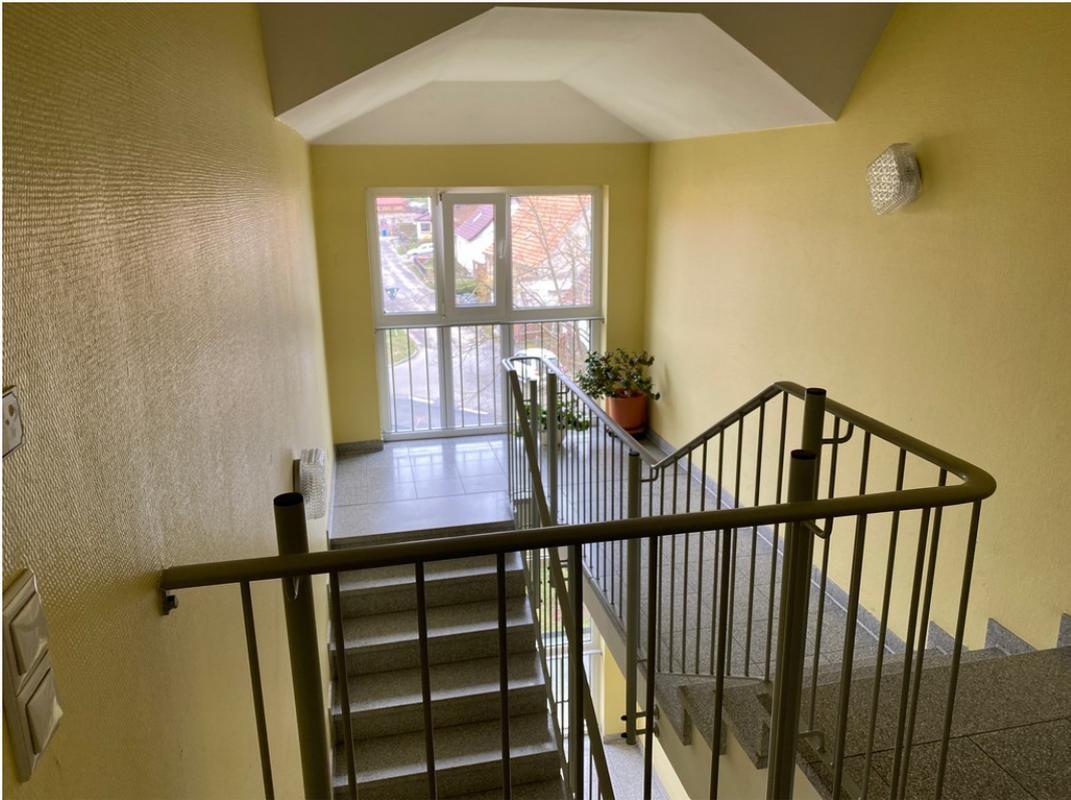


Blick zur Straße (2)



Hauseingang 22b (2)

# Exposé - Galerie

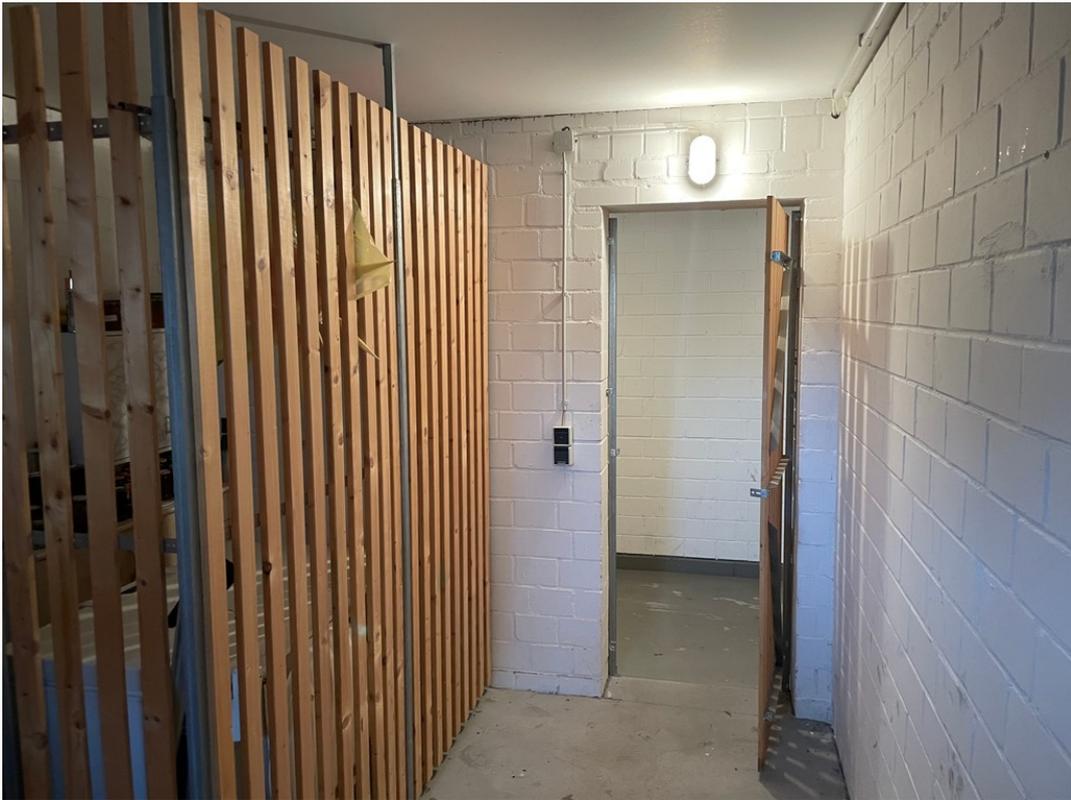


Treppenhaus

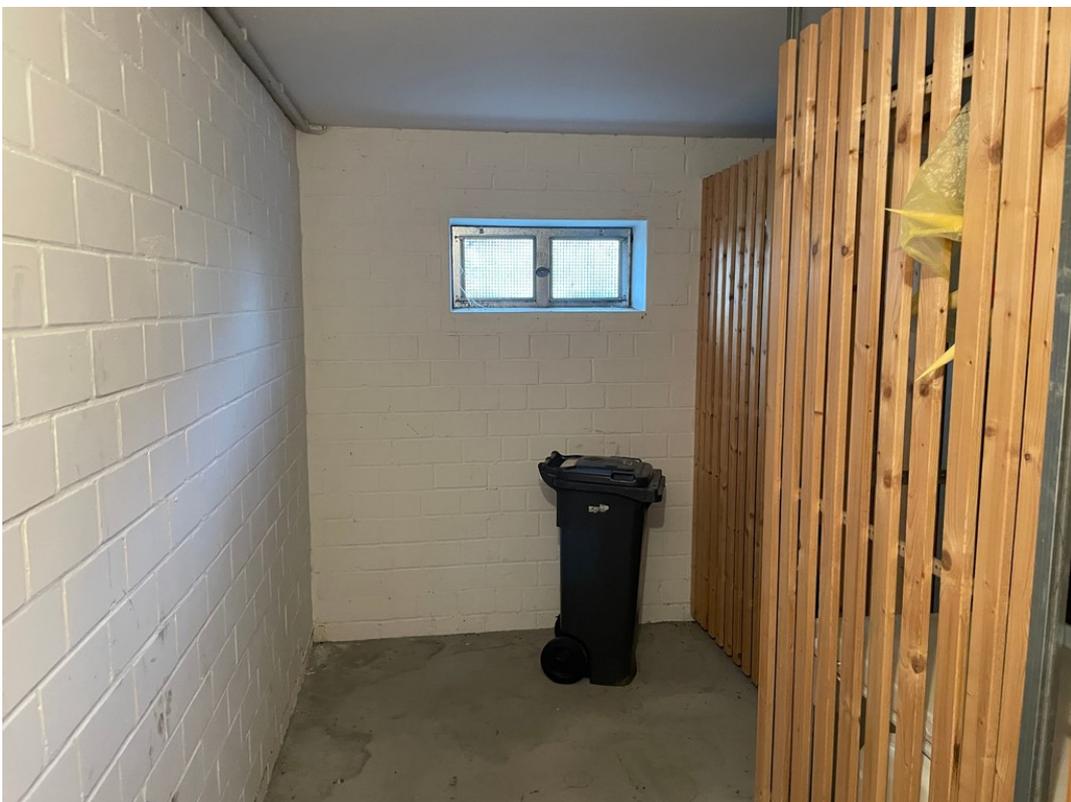


Hauseingang 22b

# Exposé - Galerie



Mieterkeller (1)



Mieterkeller (2)

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller 2 (1)



Heizung

# Exposé - Galerie



*Stein & Co. GmbH*

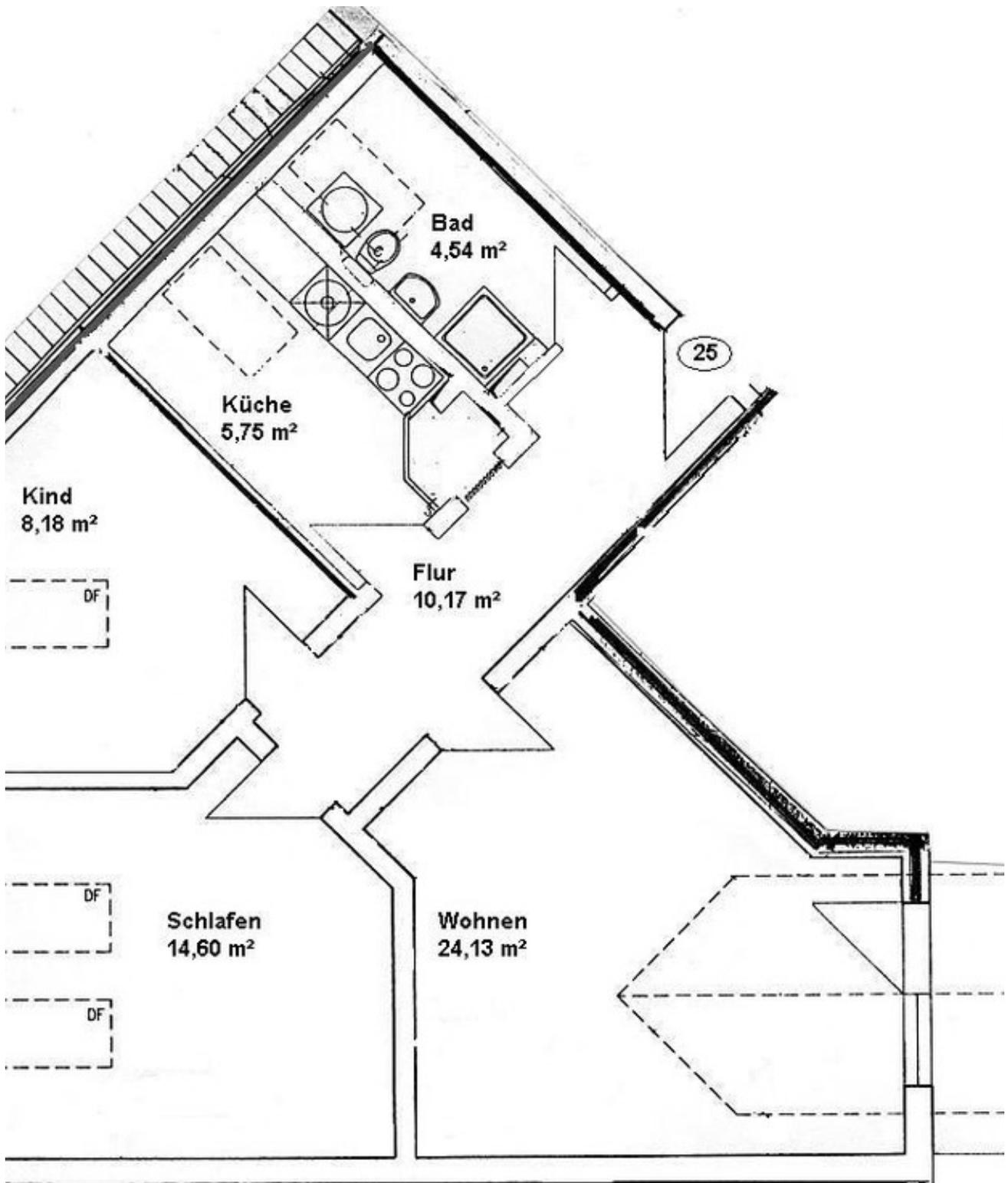
Trockenraum (1)



*Stein & Co. GmbH*

Zufahrt zum Anwohnerparkplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Aufstellung Hausgeld Erhaltung

Objekt:	14797 KlosterLehnin	Kaltenhausen 22 b	Wohnung Nr.:	25	4125
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss rechts		Akt:		
Wohnfläche in m²:	70,73		Zimmer:	3	
Miteigentumsanteil:	295,02		10.000 stel		
vermietet seit:	01.08.2018		gekündigt zum:	30.04.2024	Leerstand
Ausstattung:	Balkon, Einbauküche, Mieterkeller, PKW- Stellplatz				
Kaufpreis:	<b>170.000,00 €</b>	provisionsfrei			
Kaufpreis / m²:	2.403,51 €		mögliche Mieterhöhung	bei Neuvermietung	
Jahreskaltmiete:	7.200,00 €		8.640,00 €	9.600,00 €	
Renditefaktor:	23,61 €		19,68 €	17,71 €	
Kaltmiete/ m²:	8,48 €		10,18 €	11,31 €	
<b>Aufstellung der monatlichen Einnahmen - Ausgaben</b>					
Einnahmen Warmmiete:		765,00 €	920,00 €	1.000,00 €	
davon aus :	Kaltmiete:	600,00 €	720,00 €	800,00 €	
	Stellplatzmiete:	20,00 €	50,00 €	50,00 €	
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:		145,00 €	150,00 €	150,00 €	
Wohngeldvorschuss	monatliches Hausgeld:	-174,70 €	-174,70 €	-174,70 €	
Zuführung Erhaltungsrücklage:		-25,90 €	-25,90 €	-25,90 €	
Überschuss gesamt:		590,30 €	745,30 €	825,30 €	
<b>Erhaltungsrücklage der WEG</b>					
Gesamtrücklage der WEG Stand:		31.12.2023	92.744,72 €		
Anteil der Wohnung an der Erhaltungsrücklage Stand:		31.12.2023	2.736,15 €		
WEG:	Kaltenhausen 22a-d		Häuser:	1	
WEG					
Verwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH		Einheiten:	33	
Mietverwaltung:	Stein & Co. Vermögensverwaltung GmbH				