



Grebser
straße

32



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Grebser Straße 32, 14797 Prützke

Charmantes Siedlungshaus mit schönem Grundstück in Prützke



Wohnfläche: 120 m²

Baujahr: ca. 1935

Grundstücksfläche: 825 m²

Verkaufspreis: 199.000 Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 3,57 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Details

Das ca. 1935 errichtete Haus wurde 1986 mit einem Anbau vergrößert und dabei fast vollständig neu aufgebaut.

Es unterteilt sich im Erdgeschoss in einen sehr großen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und einem Gäste Bad mit Dusche. Der Flur ist großzügig gestaltet und besitzt ein gut belichtetes Garderobenabteil. Über eine offene Holzgangentreppe gelangt man in das Obergeschoss und den Keller. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein noch nicht fertiggestelltes Bad. Hier sind noch die Fliesenarbeiten und die Sanitärinstallation notwendig. Der Keller ist praktisch in zwei Abstellräume, einen HWR, einen Heizraum und einen Abstellraum untergliedert. Er ist teilweise beheizt.

Auf dem Grundstück befindet sich desweiteren ein ebenfalls ca. 1986 errichteter Werkstatt- und Garagentrakt.

In den vergangenen Jahren wurden viele Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurde die Elektrik teilweise erneuert und 2-fach verglaste Isolierglasfenster eingebaut. Bei der Heizung handelt es sich um einen Buderus Ölheizung aus 1992, bei welcher allerdings 2024 der Brenner und die Pumpen erneuert wurden. Gas liegt zusätzlich im Haus an.

Das Dach wurde mit der Realisierung des Anbaues mit einem Betondachstein eingedeckt, welcher sich noch in einem guten Zustand befindet.

Durch das teilweise noch gut erhaltene Fischgrätenstaparkett hat das Haus einen zusätzlichen warmen Charakter. Das Grundstück ist ideal für Kinder und Familien und bietet hinreichend Platz für alle.

Bewässert wird das Grundstück über eine hauseigene Gartenwasserpumpe mit Brunnen. Insgesamt hat das Objekt eine gute Grundsubstanz ist aber als renovierungsbedürftig einzuschätzen.







8

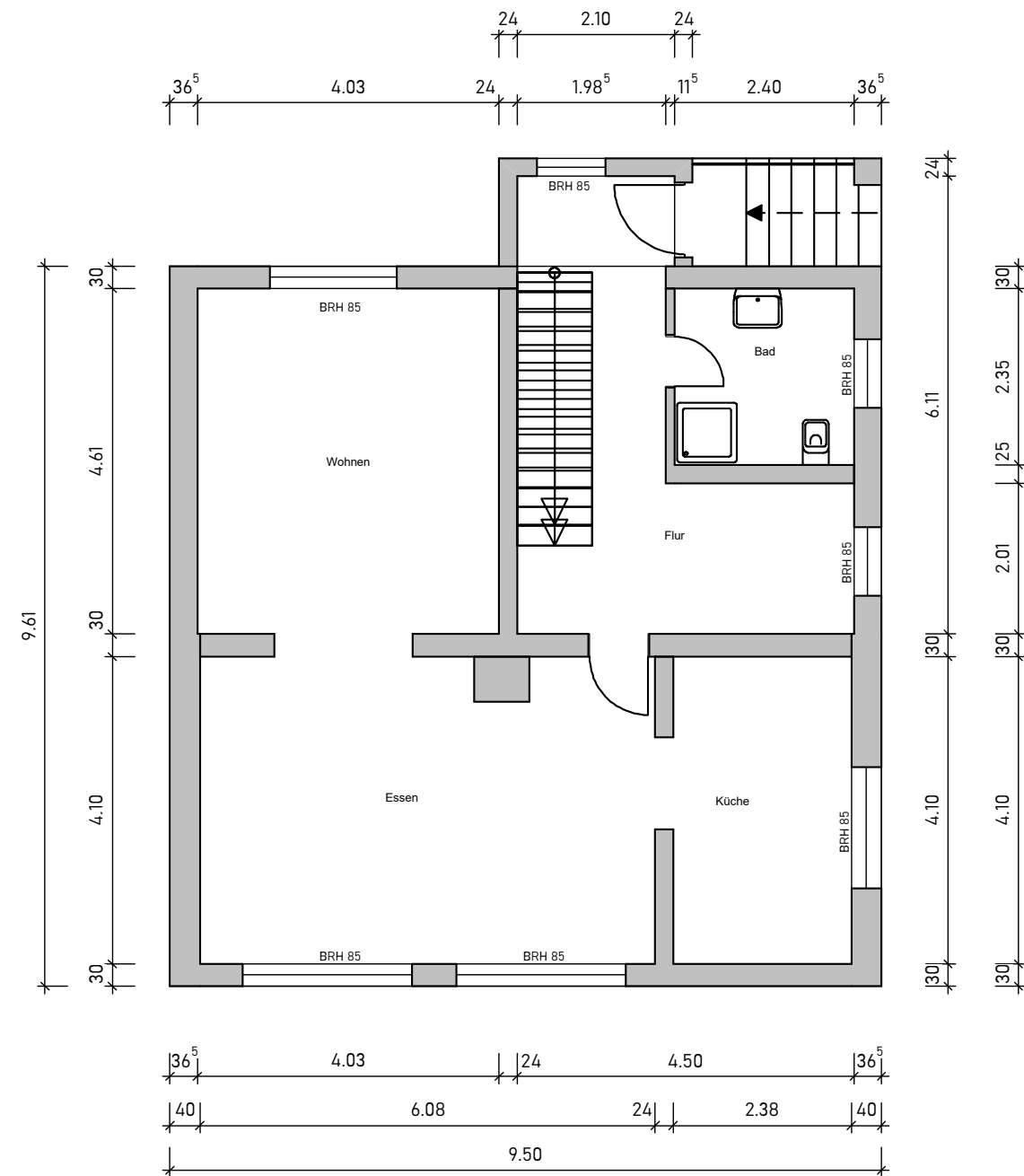


9



Grundriss

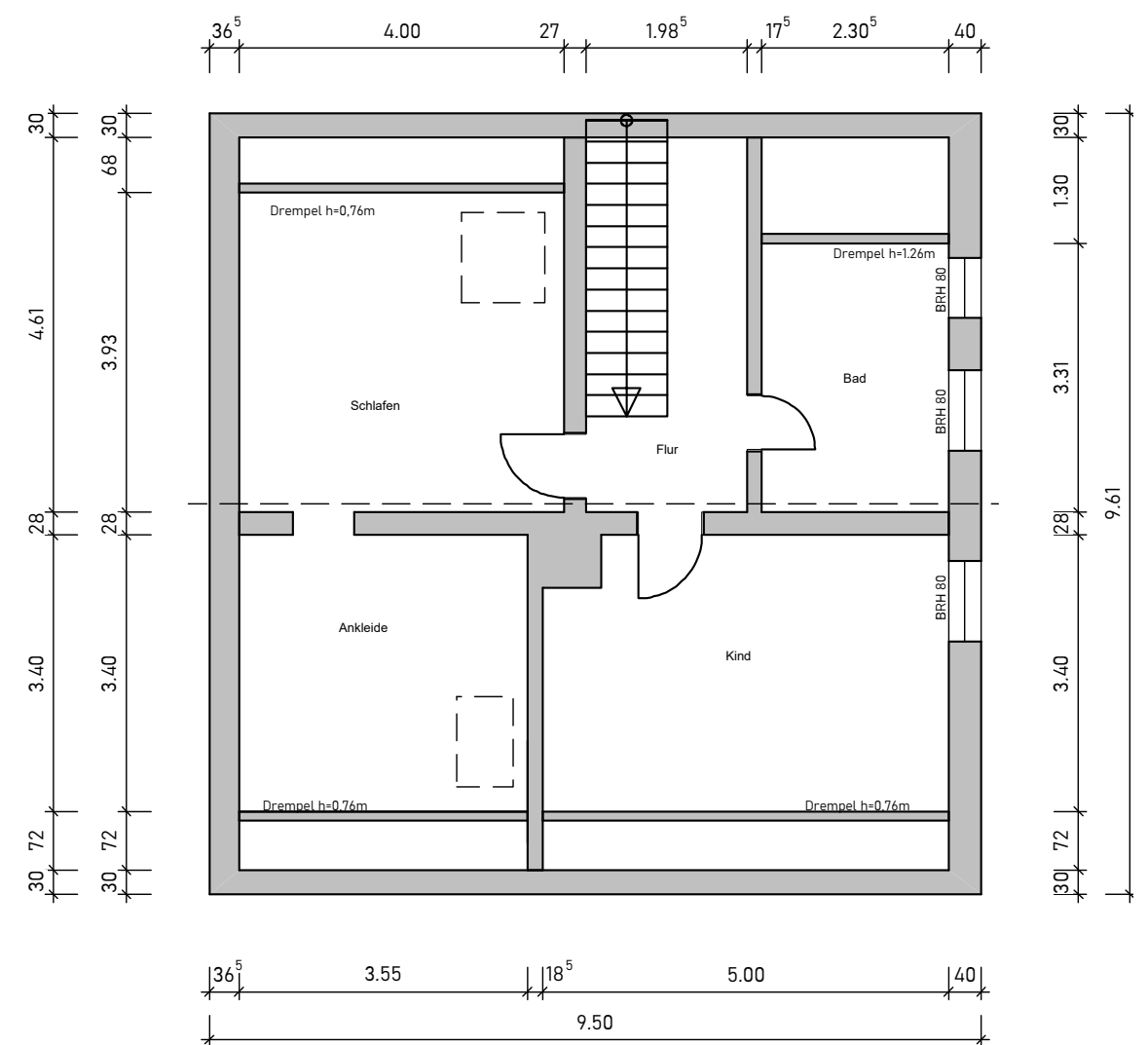
Erdgeschoss



nicht im Maßstab

Grundriss

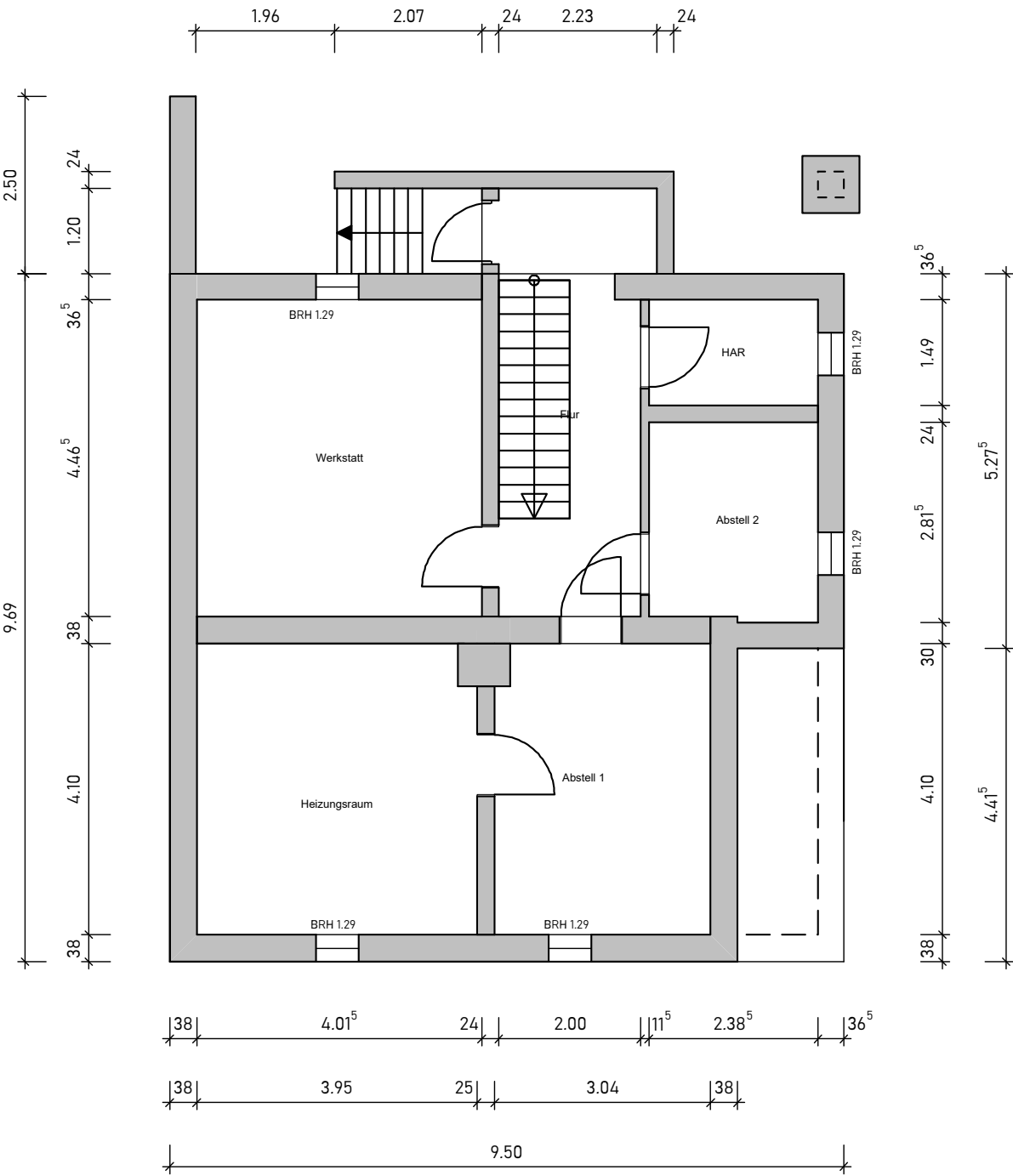
Dachgeschoss



nicht im Maßstab

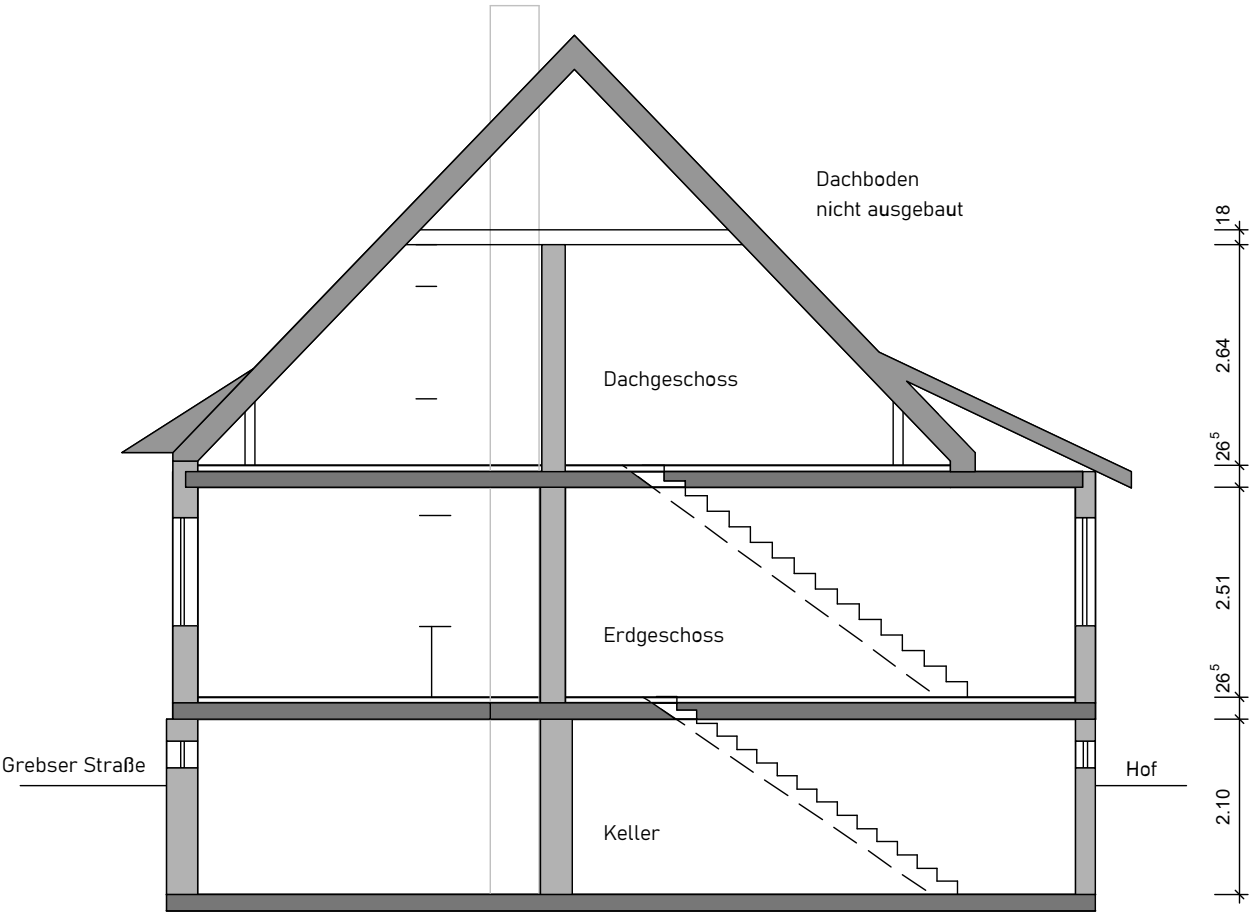
Grundriss

Kellergeschoss



nicht im Maßstab

Schnitt



nicht im Maßstab

Zur Lage

➤ Das Objekt befindet sich im beschaulichen Ortsteil Prützke, der zur amtsfreien Gemeinde Kloster Lehnin im wasser- und waldreichen Landkreis Potsdam-Mittelmark gehört. Wer die Grebser Straße ansteuert, wird von einer entspannten, dörflichen Atmosphäre empfangen. Prützke zeichnet sich durch einen charmanten Ortskern, gepflegte Grundstücke und eine nachbarschaftliche, familienfreundliche Umgebung aus. Abseits des städtischen Trubels ist die direkte Nachbarschaft von weiten landschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Strukturen (wie etwa dem Weg in Richtung Grebs) geprägt. Hier beginnt die Natur buchstäblich vor der Haustür. Während Prützke selbst als ruhiger Rückzugsort fungiert, ist die Versorgung bestens gesichert. Im nur etwa 10 Autominuten entfernten Hauptort Kloster Lehnin finden Sie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt:

- **Täglicher Bedarf:** Mehrere gut sortierte Supermärkte, Bäckereien, regionale Direktvermarkter sowie Banken und eine Postfiliale.
- **Medizinische Versorgung:** Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind vor Ort ansässig; zudem befindet sich in Lehnin ein medizinisches Versorgungszentrum.
- **Bildung und Betreuung:** Für Familien ist bestens gesorgt. Kitas befinden sich in der Gemeinde, und der Schulcampus Lehnin bietet von der Grundschule bis zum Schulabschluss der Sekundarstufe I und II alle Bildungsmöglichkeiten.

Trotz der idyllischen Lage profitiert das Grundstück von einer strategisch erstklassigen Position für Berufspendler.



dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB

- **Auto:** Die Auffahrt zur Autobahn A2 (Anschlussstelle Netzen/Lehnin) liegt nur wenige Minuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie Brandenburg an der Havel in rund 15 bis 20 Minuten, Potsdam in einer knappen halben Stunde und den westlichen Berliner Ring (A10) ebenso zügig.
- **ÖPNV:** Regionale Buslinien verbinden Prützke mit Kloster Lehnin sowie dem Bahnhof in Brandenburg an der Havel, von wo aus Regionalexpresszüge (RE1) schnell und in enger Taktung nach Berlin und Magdeburg verkehren.

Die Region rund um Kloster Lehnin ist ein Paradies für Naturliebhaber und Freizeitsportler. Das bekannte Zisterzienserkloster Lehnin bietet nicht nur kulturelle Highlights, sondern ist auch eingebettet in eine malerische Wald- und Seenlandschaft. Der nahegelegene Netzener See sowie der Rietzer See laden zum Schwimmen, Stand-up-Paddling oder zu ausgiebigen Spaziergängen am Ufer ein. Ein gut vernetztes System aus Rad- und Wanderwegen durchzieht die gesamte Zauche und bietet unzählige Möglichkeiten zur Naherholung an der frischen Luft.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 14.06.2036

Registriernummer: BB-2026-006457046

1

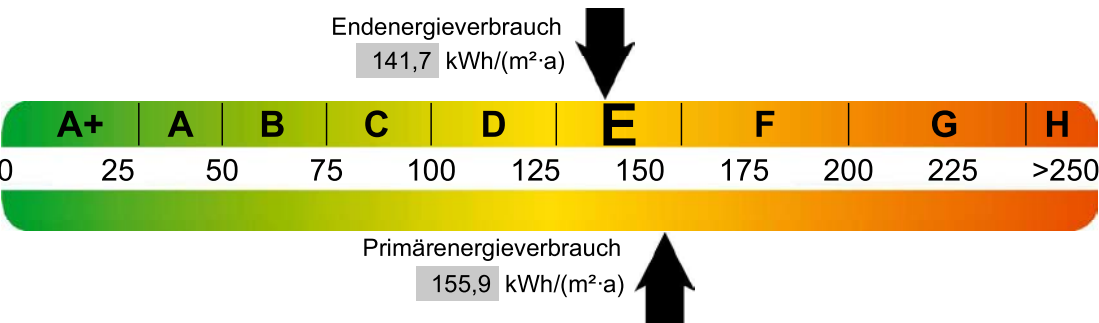
Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Grebser Straße 32 14797 Kloster Lehnin	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1935	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992	
Anzahl der Wohnung	1 (120,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	162,0 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Öl	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	☒ Vermietung/Verkauf	☐ Sonstiges (freiwillig)



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 42,10 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 141,70 kWh/(m²·a)





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR