

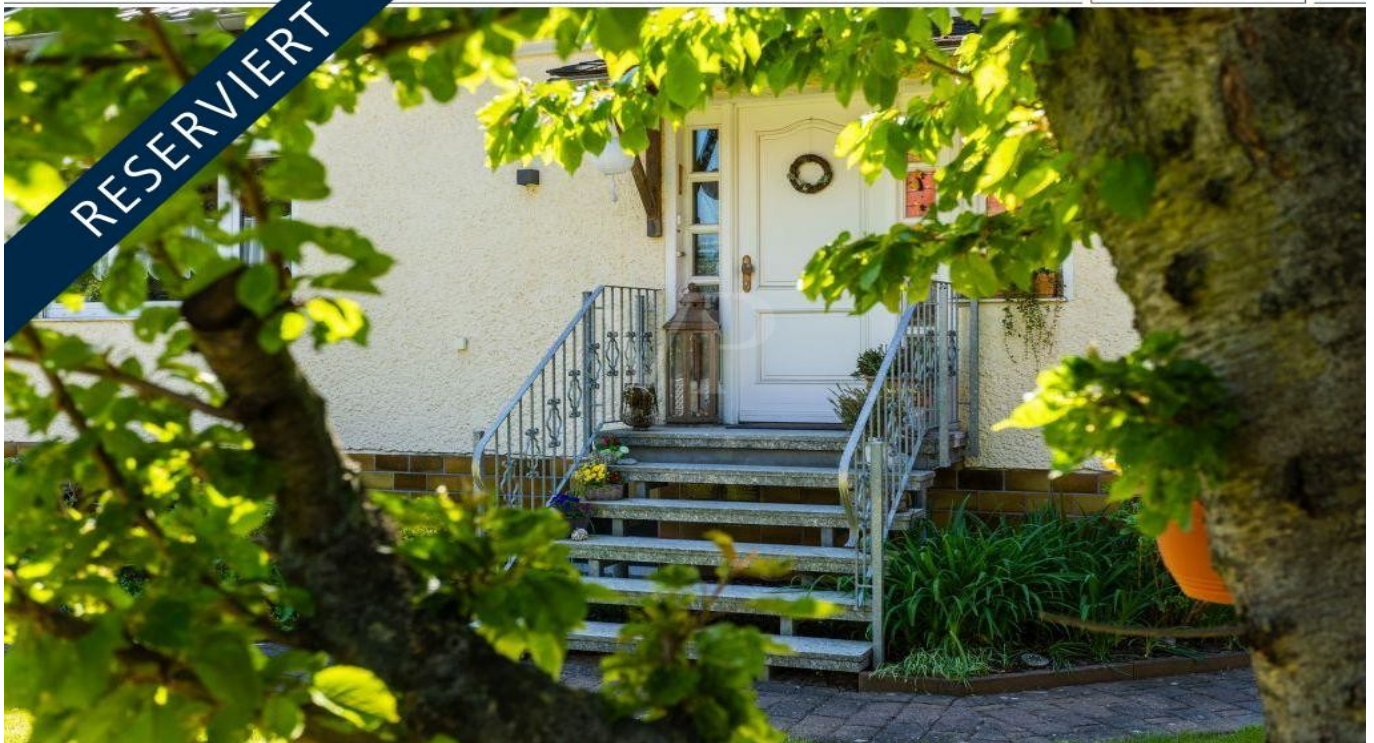
Nauen

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus zentrumsnah und ruhig gelegen

Objektnummer: 25368005

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 519 m²

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Auf einen Blick

Objektnummer	25368005
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

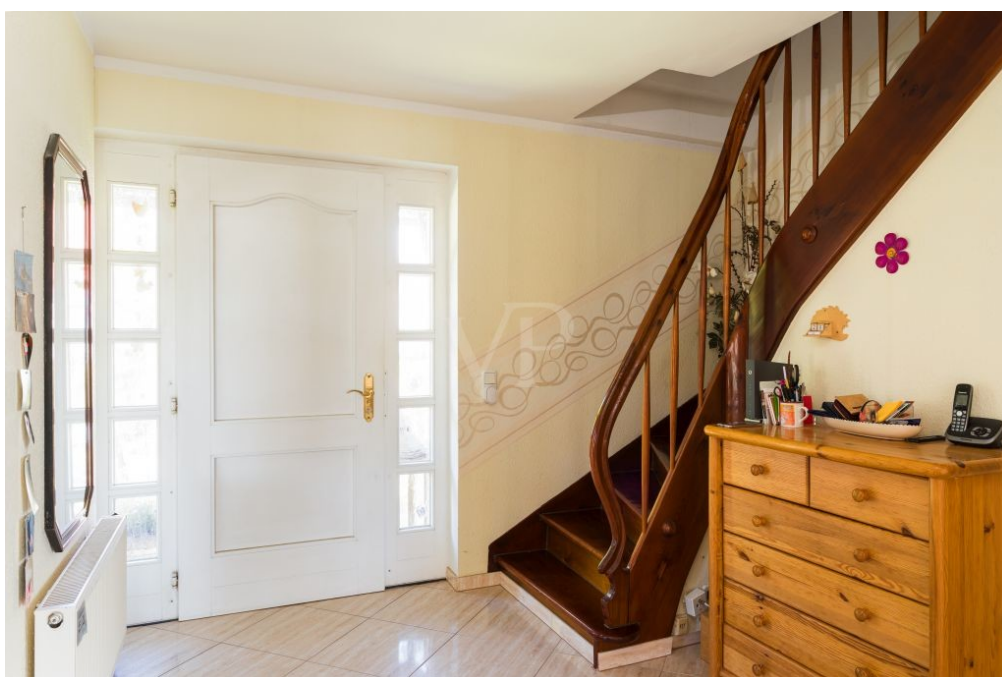
Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	193.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

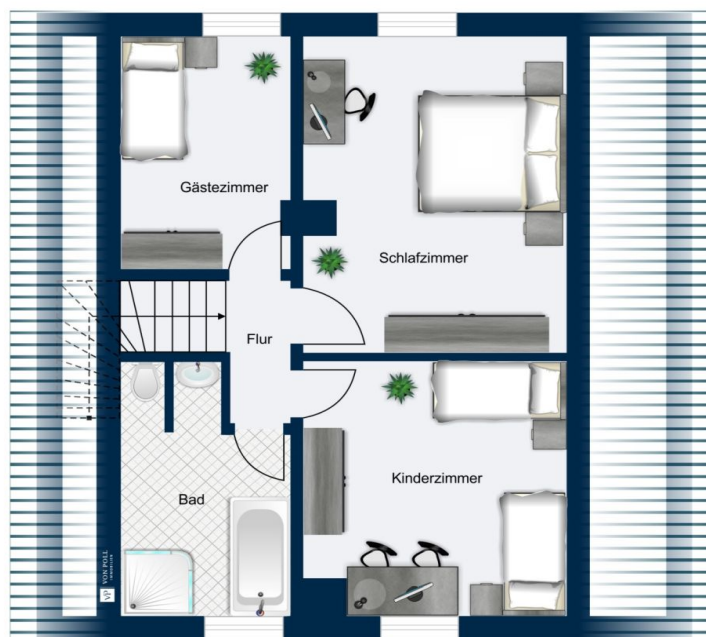
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Ein erster Eindruck

Sie gehören zu den anspruchsvollen Menschen, die Ruhe und Gemütlichkeit suchen? Dann sind Sie in diesem Haus genau richtig: Das im Jahre 1973 massiv erbaute Haus bietet Ihnen auf ca. 105 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, genügend Platz in ruhiger Umgebung. In den letzten Jahrzehnten wurde umfassend modernisiert und saniert. Hierzu zählen unter anderem das Dach, die Fenster, Kamin, Elektrik, Leitungen und die Isolierung im Erdreich. Hierdurch wurde sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort erheblich verbessert. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich. Diese Ebene verfügt über ein Gäste WC, einem Arbeits- oder Kinderzimmer und ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin. Eine praktische Einbauküche mit kleinem Essplatz schließt sich dieser Ebene an. Die Fenster, aus dem Jahr 1994, sind doppelt verglast und verfügen über Außenjalousien. Eine massive Holztreppe führt in das Obergeschoss. Auf dieser Etage befinden sich drei gemütliche Zimmer, welche als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein gepflegtes Badezimmer mit Eckwanne und Dusche macht das Angebot auf dieser Ebene komplett. Der Spitzboden hält Staufläche bereit. Der sehr gut nutzbare Keller verfügt über zwei Räume, eine Werkstatt und dem Hauswirtschafts- und Anschlussraum. Im Jahr 2011 wurde die Heizungsanlage neu verbaut. Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ganz in der Nähe. Die Infrastruktur der Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Ausstattung und Details

- Doppelverglasung von 1994
- Massive Holztreppe
- Dach von 1998
- Heizungsanlage von 2011
- Kaminofen von 2000
- Außenjalousien
- Elektrik von 1991
- Terrasse mit Pavillon
- Carport
- Zwei Stellplätze

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Alles zum Standort

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 20.000 Einwohnern, besticht gleichermaßen mit Charme und Lebensqualität sowie mit hervorragender Freizeitmöglichkeiten in der Havelländischen Natur und wirtschaftlichen Standortvorteilen. Wer eine Symbiose aus ländlicher Ruhe und pulsierendem Hauptstadtleben genießen möchte, ist in Nauen goldrichtig. Den Beinamen „Funkstadt“ erhielt Nauen aufgrund außergewöhnlicher Pionierleistungen im Bereich der Funktechnologie Anfang des 20. Jahrhunderts. Bestens vernetzt kommt man auch verkehrstechnisch weiter: Nauen liegt direkt an der Bundesstraße B 5 (Hamburg-Berlin) und der B 273 Richtung Kremmen. Mit Regionalzügen und -bahnen erreicht man in unter 40 Minuten den Berliner Hauptbahnhof. Der Verkehr ins Umland wird durch mehrere Buslinien abgedeckt. Naturbegeisterte nutzen kurzerhand den Havelland-Radweg, der von Berlin über Nauen in den Naturpark Westhavelland führt. Reizvolle Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack bietet die Umgebung Nauens: Sei es Angeln, Wandern, Reiten und Radfahren. Gerade Familien können hier Ferien auf Land genießen und gleichzeitig touristische, sportliche und kulturelle Angebote wahrnehmen. Auf und in den nahegelegenen Havelseen und naturgeschützten Flusslandschaften finden Sportbegeisterte und Erholungsbedürftige ein reiches Wassersportprogramm. Das direkt an der B 5 gelegene Designer Outlet sowie ein kinderfreundlicher Freizeitpark in Elstal sind ebenfalls beliebte Ausflugsziele der näheren Umgebung. Familienfreundlich gestaltet sich die Bildungssituation: Nauener Schüler haben vor Ort die Möglichkeit, Grund- und Oberschulen, Gesamtschule, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 193.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 25368005 - 14641 Nauen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16 Nauen
E-Mail: nauen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com