

**Nauen**

# Sanierte Hochparterre-Wohnung mit kleinem Gartenanteil

**Objektnummer: 26368007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**MIETPREIS: 1.020 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

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

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26368007</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.020 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>185 EUR</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.09.2026</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1876</b>		

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>117.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.09.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1876</b>

Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368007 - 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese moderne Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem komplett sanierten dreistöckigen Wohnhaus am Rande der Nauener Altstadt und ist zum 01.09.2026 bezugsfrei. Hierbei handelt es sich um ein Staffelmietvertrag.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> - aufgeteilt in drei Zimmer, Essbereich, Küche und einem Badezimmer mit Dusche. Durch den untypischen Schnitt dieser schönen Wohnung ist sie ideal geeignet für ein Paar oder eine kleine Familie.**

**Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerabteil, ein Fahrradschuppen und ein kleiner Gartenbereich mit ca. 66 m<sup>2</sup>.**

**Alle weitere Informationen besprechen wir gerne mit Ihnen telefonisch.**

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## **Ausstattung und Details**

- Dielen- und Vinylboden
- Iso Kunststoffverglasung
- Schallschutzverglasung
- Einbauküche mit Sitzgruppe
- Gastherme wurde im August 2023 erneuert
- Fußbodenheizung in der Küche
- elektr. und programmierbare Fußbodenheizung im Bad
- Fahrradschuppen
- Kellerabteil
- Gartennutzung
- Wechselsprechanlage mit Kamera

**Objektnummer: 26368007 - 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, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26368007 - 14641 Nauen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

**Tel.: +49 3321 - 74 79 690**

**E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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