

Nennhausen

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in ländlicher Idylle

Objektnummer: 26368001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.086 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen**

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

**Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## Auf einen Blick

|                     |                              |                                       |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26368001</b>              | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>249.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 100 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>                           | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4</b>                     | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                     | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2008</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1980</b>                  | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Terrasse,<br/>Einbauküche</b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>            |                                       |  |

**Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Öl</b>             | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>150.40 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>21.02.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Öl</b>             | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1980</b>           |

Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie



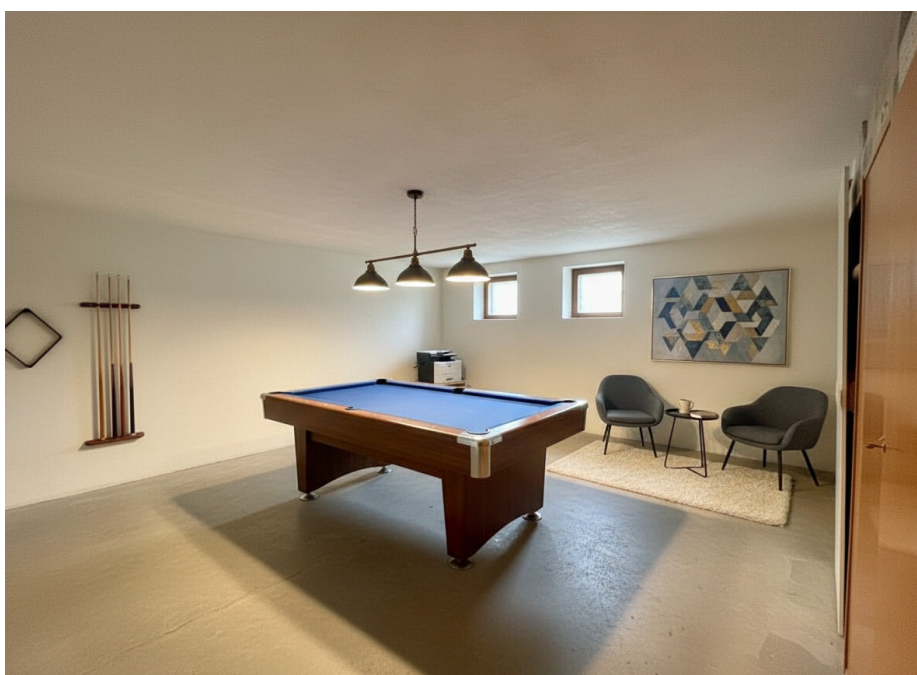
Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## Ein erster Eindruck

Auf ruhigem Grund - am Rande von Nennhausen - wurde dieses massive Einfamilienhaus im Bungalowstil im Jahr 1980 errichtet und verfügt über eine Wohn- Nutzfläche von insgesamt 195 m<sup>2</sup> und bietet eine solide Substanz um den Traum vom Landleben wahr werden zu lassen. In thronender Lage und ruhiger Nachbarschaft steht Ihnen dafür ein Grundstück von 1.086 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ab Mitte der 90er und im Jahr 2008 wurde bedarfsgerecht modernisiert und instand gesetzt. Hierzu zählen Kunststoff-Isfenster, Heizungsanlage und die Dachhaut.

Das Erdgeschoss mit seinen ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über vier Zimmer, einer Küche und einem Bad mit Wanne. Angrenzend am großzügigen Wohnbereich befindet sich eine Terrasse in Südausrichtung - hier kann man bei schönem Wetter den Weitblick genießen.

Auch das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für mehr. Neben zusätzlichem, beheizten Hobbyraum befindet sich der Heizungsraum, eine Waschküche und ein Duschbad. Das Untergeschoss ist sowohl vom Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe zu erreichen. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Doppelgarage mit angeschlossenem Geräteraum.

Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## **Alles zum Standort**

Das Gebiet des Amtes Nennhausen ist eingebettet in den größten Naturpark Brandenburgs, den "Naturpark Westhavelland" und liegt etwa 14 km östlich von Rathenow und rund 25 km nördlich von Brandenburg an der Havel. Östlich grenzt das Havelländische Luch. Der Naturpark umfasst große Teile von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Landschaft wird durch das Havelländische Luchgebiet geprägt. Europaweit bekannt ist das Naturschutzgebiet der Großtrappen rund um die "Staatliche Vogelschutzwarte" in Buckow bei Nennhausen, dessen Luchgebiete den Lebensraum dieser geschützten Tiere darstellen.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Der Kindergarten ist bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Grundschule, die eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder bieten. Die fußläufige Entfernung von etwa 8 bis 13 Minuten zu diesen Einrichtungen garantiert kurze und sichere Wege für die Kleinsten. Weiterhin befindet sich im Ort ein Zahnarzt, Bäcker, Sozialstation, Kulturverein, Sportverein und ein Schützenverein. Gestärkt wird die Infrastruktur durch einen geplanten Supermarkt. Nennhausen hat ein schönes Schloss mit kleinem Museum. Es ist die ehemalige Wohn- und Wirkungsstätte des bekannten Dichters Friedrich de la Motte Fouque´.

Ergänzend sorgt die Bus- und Bahnverbindung, etwa der Bahnhof Nennhausen in nur 13 Gehminuten, für eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterführender Schulen und Freizeitangebote in der Region.

Nennhausen ist über die Landesstraße L 982 mit der vier Kilometer entfernten Bundesstraße 188 verbunden.

Der Bahnhof Nennhausen liegt an der Bahnstrecke Berlin–Lehrte. Er wird von der Regionalexpresslinie RE 4 (Rathenow–Berlin–Falkenberg) der DB Regio Nordost im Zwei-Stunden-Takt bedient. Werktags zur Hauptverkehrszeit halten die Züge stündlich.

**Objektnummer: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## 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: 26368001 - 14715 Nennhausen**

## **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)**