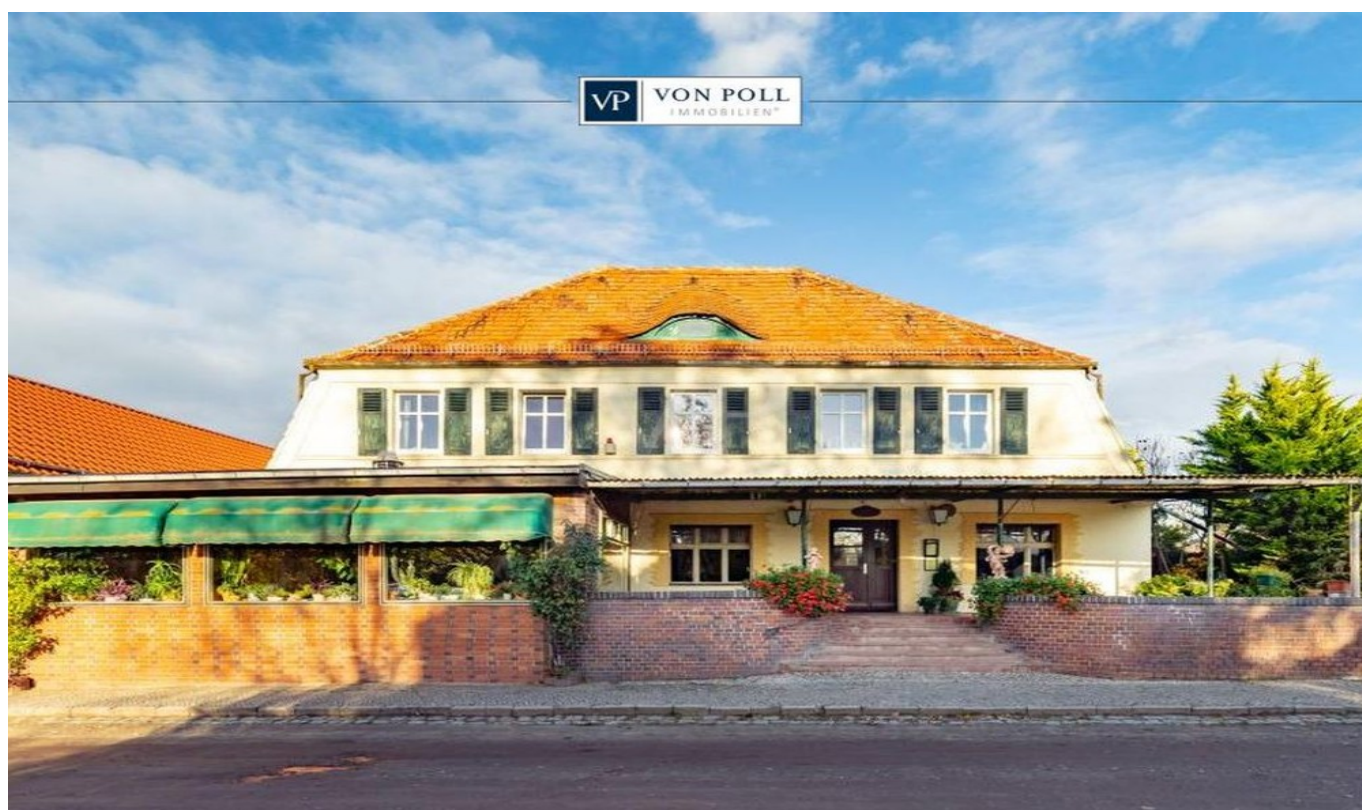


Nauen

Verwirklichen Sie Ihren Traum!

Objektnummer: 22368003



• KAUFPREIS 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22368003 - 14641 Nauen

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

Objektnummer : 22368003 - 14641 Nauen

Auf einen Blick

Objektnummer	22368003	Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m ²	Haus	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 400 m ²
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Badezimmer	2		
Baujahr	1870		

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	223.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.01.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie

KUNDEN- BERATUNG

VERBRAUCHERURTEIL



TEST (FOCUS 08/21)

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Die Immobilie



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Ein erster Eindruck

Ob Yogazentrum, Mehrfamilienwohnen oder Gastronomie - hier ist alles möglich. Dieses ursprünglich im Jahre 1870 erbaute Haus diente schon immer als beliebtes Restaurant und Ausflugsziel und ist von Beginn an im Familienbesitz. Aus Altersgründen wird der Betrieb nun eingestellt - somit bietet sich für Sie die Möglichkeit, diesen Ort mit Ihren Träumen zu beleben. Das Erdgeschoss ist geprägt durch die urgemütliche Gastube mit vielen Holzelementen und den originalen Fenstern. Durch zwei Anbauten und eine Veranda erweitert, bietet diese Ebene nun mehr Platz mit breiten Fensterfronten auf einer Fläche von 294 m². Eine kleine Jagdstube mit angrenzendem Gastraum für Feierlichkeiten, eine große Gastküche und Toiletten runden hier das Angebot ab. Im Obergeschoss befindet sich sehr schön gestalteter Wohnraum mit einer Fläche von insgesamt 241 m². In den letzten Jahren wurde innerhalb der Familie dieser Wohnraum in zwei Einheiten aufgeteilt. Eine der beiden Wohnungen hält fünf Zimmer mit insgesamt 106 m² für Sie bereit. Die zweite Einheit mit ca. 125 m² überzeugt ebenfalls durch einen guten Grundriss und dem sehr gepflegten Zustand. Hier stehen Ihnen drei Zimmer, ein großzügiges Badezimmer und eine Küche mit Austritt auf die Dachterrasse zur Verfügung. Ein sehr großes Stallgebäude und mehrere Garagen bieten reichlich Platz für Lager- und Staufläche. Der kleine, mit Liebe angelegte Sonnengarten macht das Anwesen komplett.

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Brieselang mit seinen ca.12.600 Einwohnern liegt westlich vor Berlin-Spandau. Zwei Grundschulen und eine Oberschule, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Vereine – alles ist vorhanden. Am Südostrand von Brieselang befindet sich der Nymphensee, einer der saubersten Seen Brandenburgs. Brieselang ist ein Ort in dem es sich richtig gut leben, arbeiten und erholen lässt. Bis zur Berliner Stadtgrenze sind es ca. 12 km und bis zur Landeshauptstadt Potsdam sind es 25 Kilometer. Brieselang verfügt auch über einen Bahnhof. Mit der Regionalbahn sind Sie von hier in etwa 15 Minuten in Berlin-Spandau und in etwa 25 bis 30 Minuten am Zoologischer Garten. Auch die BVG, der Havelbus und ein Bürgerbus stehen Ihnen zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine eigene Autobahnanschlussstelle zum Berliner Ring (A 10). Über die A 10 können die Landeshauptstadt Potsdam, das Berliner Stadtautobahnnetz und auch die unmittelbar westlich von Berlin anschließenden Autobahnen nach Rostock und Hamburg, Magdeburg und Leipzig kurzfristig erreicht werden.

Objektnummer: 22368003 - 14641 Nauen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 223.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist G. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 22368003 - 14641 Nauen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Pich

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com