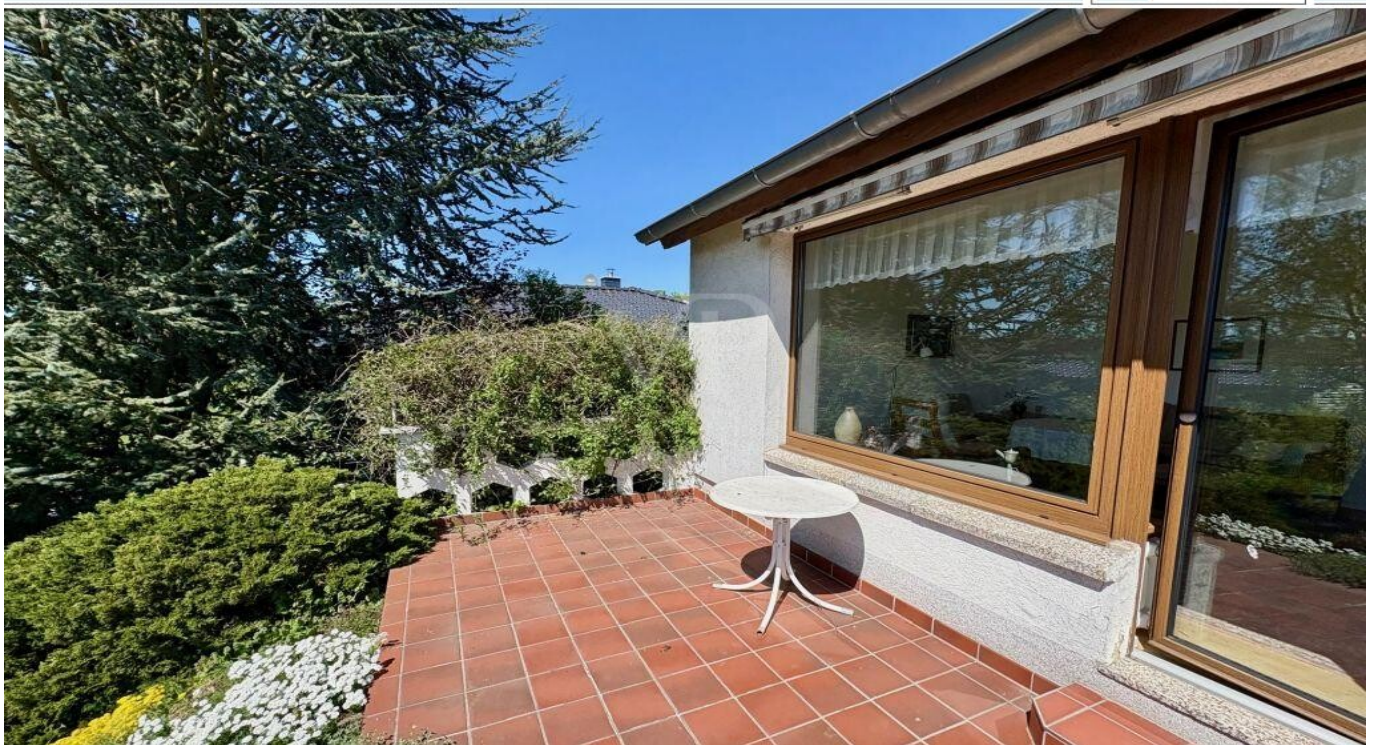


Paulinenaue

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick

Objektnummer: 26368003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue

## Auf einen Blick

Objektnummer	26368003	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse

**Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue

## 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: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## Ein erster Eindruck

In traumhafter Lage von Paulinenaue wurde dieses massive Einfamilienhaus im Jahr 1978 errichtet und verfügt über eine Wohn- Nutzfläche von insgesamt 162 m<sup>2</sup>. Von Mitte der 90er Jahre wurde modernisiert und instand gesetzt. Hierzu zählen Kunststoff-Isfenster, Heizungsanlage und die Dachhaut.

Das Erdgeschoss mit seinen ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über vier Zimmer, einer Küche und einem Bad mit Wanne. Angrenzend am großzügigen Wohnbereich befindet sich in Südausrichtung eine Terrasse mit Markise - ein sehr schöner Weitblick.

Auch das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für Hobby und vielem mehr. Neben zusätzlichem Wohnraum befindet sich der Heizungsraum, ein Abstellraum, ein Bad mit Dusche und eine Garage. Das Untergeschoss ist sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Garten aus zu erreichen.

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

**Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## Alles zum Standort

Stadt nah angebunden und doch auf dem Land. Paulinenaue ist eine Gemeinde im Landkreis Havelland und gehört zum Amt Friesack.

Der Paulinenauer Gutshof, die Parkanlagen, die Kirche St. Nikolai und die angrenzenden Naturschutzgebiete prägen die Gemeinde. Der aktive Flugplatz Bienenfarm bietet auch Platz für Hobbypiloten und andere sportliche Abenteuer.

Über die B5 haben Sie eine gute und schnelle Anbindung in die Hauptstadt Berlin. Der Bahnhof Paulinenaue liegt an der Bahn Strecke Berlin - Hamburg, die von dem Regionalexpress Wismar - Berlin - Cottbus befahren wird. Somit können Sie auch täglich mit der Bahn nach Berlin pendeln. Es besteht eine Busverbindung nach Friesack, Nauen und Rathenow.

Der Bahnhof, die Kita "Paulinchen" und die Grundschule "Karibu" sind jeweils fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und bieten Ihnen und Ihren Schützlingen somit einen kurzen Weg. In den Nachbarorten Nauen und Friesack findet man viele Einkaufsmöglichkeiten, sowie weiterführende Schulen.

Der bekannte "Havelland-Radweg" sowie der Radweg "Stille Pauline" durchqueren den Ort und bieten Zeit die Natur in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 26368003 - 14641 Paulinenaue**

## 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)