

**Paulinenaue**

# Pure village life - an older house on a large property!

**Property ID: 25368013**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 3.260 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## At a glance

Property ID	25368013	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1		
Year of construction	1928		

Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	531.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## The property



Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## The property



Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## The property



Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## The property



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## The property

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)

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **A first impression**

**Country living: Here, your dream can become a reality! Built in 1928, this house offers a solid foundation to make your dream of country living come true. In a prime location in Paulinenaue, surrounded by quiet neighbors, you'll find a plot of approximately 3,260 m<sup>2</sup>. Mature trees, hedges, and small flowerbeds add to the property's charm. The house awaits loving renovation – the roof, floors, and walls date back to the original construction. The heating system is from 1996, and the windows are also from the 1990s. The kitchen and bathroom are also showing their age. You enter the house through the side extension, which offers ample space for your wardrobe as well as a cozy seating area. The hallway leads to the spacious kitchen – beyond which lies the bright living room with a view of the sunrise. The adjacent bedroom could be wonderfully used as an extension of the living room, and upstairs, the rooms could be converted into two bedrooms and a bathroom. Behind the house is a solidly built shed – this could be wonderfully converted into a workshop, guest area, or hobby room. With a width of approximately 33 meters, the property also offers the possibility of building another house. So much potential in a beautiful location! Do you long for country living and want to awaken this house from its slumber? Then please get in touch – we look forward to your call!**

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Details of amenities**

- **Massiv gemauertes Haus**
- **Fenster aus den 90er Jahren**
- **Ölheizung von 1996**
- **Schuppen**
- **Weitere Bebauung des Grundstückes möglich**

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## All about the location

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

Der Paulinenaauer 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.

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 531.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Property ID: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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