

Paulinenaue

## Pura vida de pueblo: ¡una casa antigua en una propiedad grande!

*Número de propiedad: 25368013*



PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.260 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## De un vistazo

|                      |                        |                    |                                                                           |
|----------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25368013               | Precio de compra   | 199.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 107 m <sup>2</sup> | Casa               | Casa unifamiliar                                                          |
| Habitaciones         | 4                      | Comisión           | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 3                      |                    |                                                                           |
| Baños                | 1                      |                    |                                                                           |
| Año de construcción  | 1928                   | Espacio utilizable | ca. 61 m <sup>2</sup>                                                     |

Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 14.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 531.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1928                   |

Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La propiedad





Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La propiedad



Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

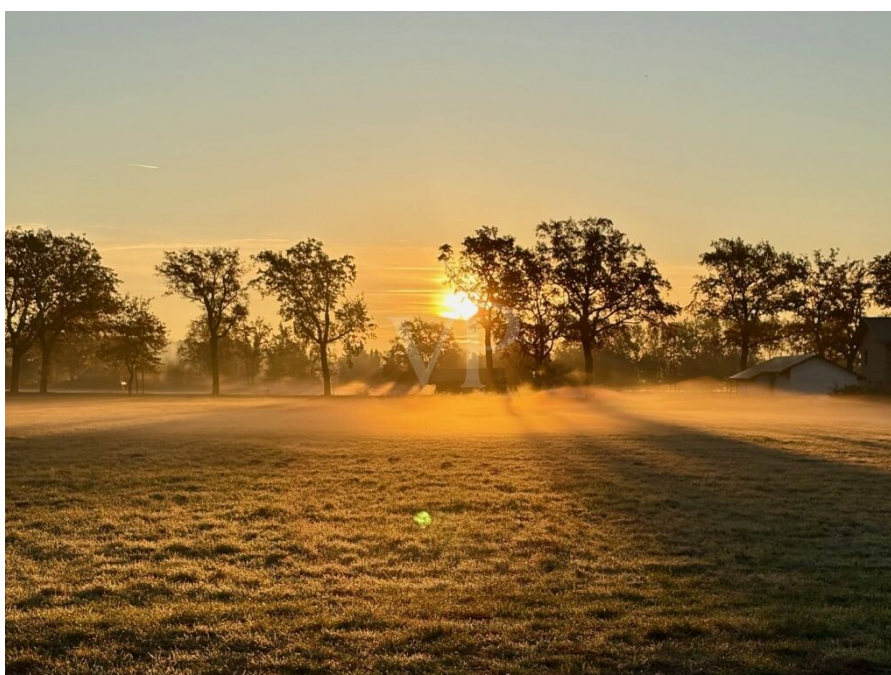
## La propiedad





Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La propiedad



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)



**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Una primera impresión

Vida en el campo: ¡Aquí, tu sueño se hace realidad! Construida en 1928, esta casa ofrece una base sólida para hacer realidad tu sueño de vivir en el campo. En una ubicación privilegiada en Paulinenaue, rodeada de vecinos tranquilos, encontrarás una parcela de aproximadamente 3260 m². Árboles maduros, setos y pequeños parterres añaden encanto a la propiedad. La casa necesita una reforma con cariño: el techo, los suelos y las paredes datan de la construcción original. La calefacción es de 1996 y las ventanas también de los años 90. La cocina y el baño también muestran su antigüedad. Se accede a la casa por la extensión lateral, que ofrece amplio espacio para el armario y una acogedora zona de estar. El pasillo conduce a la espaciosa cocina, tras la cual se encuentra el luminoso salón con vistas al amanecer. El dormitorio contiguo podría utilizarse maravillosamente como una extensión del salón, y en la planta superior, las habitaciones podrían convertirse en dos dormitorios y un baño. Detrás de la casa hay un cobertizo de sólida construcción que podría convertirse maravillosamente en un taller, una zona de invitados o una sala de ocio. Con un ancho de aproximadamente 33 metros, la propiedad también ofrece la posibilidad de construir otra casa. ¡Muchísimo potencial en una ubicación preciosa! ¿Anhela la vida en el campo y quiere despertar esta casa de su letargo? ¡Contáctenos! Esperamos su llamada.

**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Todo sobre la ubicación

Stadtnah 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.



**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 531.10 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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