

Nauen

# Idyllisches Landhaus in absoluter Ruhiglage mit großem Grundstück

*Número de propiedad: 26368008*



**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen**

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

Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## De un vistazo

Número de propiedad	26368008	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	01.11.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2008
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1950	Características	Piscina, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	312.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.07.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Die ruhige Lage bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und eine Küche. Das Haus wurde im Jahr 2008 umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden Dach, Heizung, Elektrik, Wasserleitungen sowie die Fenster teilweise erneuert. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der an kühlen Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt und das Wohnambiente bereichert.

Das Wohnzimmer präsentiert sich großzügig und der Dielenboden unterstreicht den wohnlichen Charakter. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Eine harmonische Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft ein Gefühl von Weite.

Die Küche ist praktisch geschnitten - hier findet sich Platz für einen Esstisch und die gesamte Ausstattung für den täglichen Bedarf.

Der Wintergarten ist mit den originalen Holzfenstern ausgestattet und lädt dazu ein, in entspannter Atmosphäre den Blick auf den Garten zu genießen. Der Ausbau mit Holzdecke und großen Fensterfronten trägt zum besonderen Charme des Raumes bei.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, die sich durch ihre optimale Größe auszeichnen. Die Fenster sorgen auch hier für eine angenehme Belichtung. Im Obergeschoss ist zusätzlicher Stauraum vorhanden, der verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehören elektrische Außenjalousien im ganzen Haus sowie ein großzügiger, unterkellertes Bereich, der weiteren Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Der Garten besticht durch seine Größe und Vielfältigkeit, zudem existiert ein Pool, der allerdings reparaturbedürftig ist.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine separate Doppelgarage mit ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Raum für Fahrräder oder Gartengeräte.

**Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen**

## **Todo sobre la ubicación**

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 20.000 Einwohnern, besticht gleichermaßen mit Charme und Lebensqualität sowie mit hervorragender Freizeitmöglichkeiten in der Havelländischen Natur und wirtschaftlichen Standortvorteilen. Wer eine Symbiose aus ländlicher Ruhe und pulsierendem Hauptstadtleben genießen möchte, ist in Nauen goldrichtig.

Den Beinamen „Funkstadt“ erhielt Nauen aufgrund außergewöhnlicher Pionierleistungen im Bereich der Funktechnologie Anfang des 20. Jahrhunderts. Bestens vernetzt kommt man auch verkehrstechnisch weiter: Nauen liegt direkt an der Bundesstraße B 5 (Hamburg-Berlin) und der B 273 Richtung Kremmen. Mit Regionalzügen und -bahnen erreicht man in unter 40 Minuten den Berliner Hauptbahnhof. Der Verkehr ins Umland wird durch mehrere Buslinien abgedeckt. Naturbegeisterte nutzen kurzerhand den Havelland-Radweg, der von Berlin über Nauen in den Naturpark Westhavelland führt.

Reizvolle Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack bietet die Umgebung Nauens: Sei es Angeln, Wandern, Reiten und Radfahren. Gerade Familien können hier Ferien auf Land genießen und gleichzeitig touristische, sportliche und kulturelle Angebote wahrnehmen. Auf und in den nahegelegenen Havelseen und naturgeschützten Flusslandschaften finden Sportbegeisterte und Erholungsbedürftige ein reiches Wassersportprogramm. Das direkt an der B 5 gelegene Designer Outlet sowie ein kinderfreundlicher Freizeitpark in Elstal sind ebenfalls beliebte Ausflugsziele der näheren Umgebung.

Familienfreundlich gestaltet sich die Bildungssituation: Nauener Schüler haben vor Ort die Möglichkeit, Grund- und Oberschulen, Gesamtschule, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

**Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26368008 - 14641 Nauen**

## **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)**