

Nauen

# Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage mit einer Gesamtfläche von 323 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24368004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.193 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24368004
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1994

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 151 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	108.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Une première impression

Das im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.193 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie besticht durch den sehr gepflegten Zustand und dem Untergeschoss, welches zu Wohnzwecken genutzt werden kann - hier zusätzlich eine Nutzfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit 33 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen im Freien einlädt. Im Wohnbereich sorgt ein großer Kamin für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Eine neu verbaute Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung. Besonders praktisch sind der Wäscheschacht, das Gäste-WC mit Dusche und das Büro im Erdgeschoss. Die Deckenhöhe von 3 Metern verleiht den Räumen eine großzügige Atmosphäre. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine Speisekammer mit Klimaanlage sowie eine geräumige Werkstatt. Der liebevoll angelegte Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage und einen charmanten Springbrunnen. Eine Notstromanlage sowie eine Wallbox in der Doppelgarage bieten zusätzlichen Komfort. Autobesitzer profitieren von der praktischen Einrichtung und können ihre Elektrofahrzeuge problemlos aufladen. Das Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die viel Platz und Wert auf ein ruhiges und komfortables Leben im Grünen suchen. Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Détails des commodités

- Massivbauweise
- Untergeschoss zu Wohnzwecken geeignet
- Sehr gepflegter Zustand
- Überdachte Terrasse mit 33 m<sup>2</sup>
- Großer Kamin
- Neue Photovoltaikanlage
- Wäscheschacht
- Gäste WC mit Dusche
- Büro im Erdgeschoss
- Deckenhöhe 3 m
- Speisekammer im UG mit Klimaanlage
- Große Werkstatt im UG
- Bewässerungsanlage im Garten
- Springbrunnen
- Notstromanlage
- Wallbox
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Tout sur l'emplacement

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 19.000 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, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24368004 - 14641 Nauen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Enrico Pich

---

Mittelstraße 12-16 Nauen  
E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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