

Nauen / Hertefeld

Doppelhaus für individuelle Gestaltungsträume

CODE DU BIEN: 26368005



PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.159 m²

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

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

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26368005	Prix d'achat	149.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2		
Année de construction	1954		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	364.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

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

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

Une première impression

Dieses Doppelhaus aus dem Jahr 1954 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.159 m². Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob als großzügiges Familiendomizil oder zur separaten Nutzung von zwei Wohneinheiten, ganz nach eigenem Bedarf.

Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet die Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen umzusetzen und individuelle Anforderungen zu realisieren. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Die Fenster wurden 1999 gegen Isofenster ausgetauscht. Ebenso wurde die Heizungsanlage erneuert, denn eine Gastherme aus dem Jahr 2015 versorgt das Haus über eine Zentralheizung zuverlässig mit Wärme. Die Dachsteine wurden im Jahr 2010 erneuert, was der Substanz des Hauses zugutekommt.

Zur Ausstattung gehören manuelle Außenjalousien, die sowohl an sonnigen Tagen als auch bei Bedarf für Privatsphäre sorgen. Insgesamt entspricht die Ausstattungsqualität einem einfachen Standard und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche oder eigene Modernisierungsvorhaben. Beide Wohneinheiten sind teilunterkellert.

Dank der Möglichkeit, das Haus als zwei Wohneinheiten zu nutzen, lassen sich verschiedene Nutzungsmodelle realisieren – etwa das Bewohnen durch zwei Generationen, das Zusammenleben zweier Familien oder das kombinierte Leben und Arbeiten unter einem Dach. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenprojekte oder individueller Flächengestaltung.

Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und richtet sich an Interessenten, die Raum für eigene Ideen und eine solide Basis für eine Modernisierung suchen. Mit den bereits erfolgten Erneuerungen ist ein wichtiger Grundstock gelegt, sodass sich weitere Maßnahmen gezielt nach den eigenen Anforderungen umsetzen lassen. Die beiden vorhandenen Badezimmer sowie die großzügige Zimmeranzahl bieten ausreichend Platz für alltägliche Anforderungen und eine ausgewogene Lebensgestaltung.

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

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

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. 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.

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

Contact

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

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

E-Mail: nauen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com