

Nauen

## Ländlich, ruhig und Platz für die ganze Familie

???????? ?????: 25368012



???? ?????: 269.000 EUR • ??????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 739 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

?? ??? ??????

|                  |            |                |                       |
|------------------|------------|----------------|-----------------------|
| ??????? ???????? | 25368012   | ???? ??????    | 269.000 EUR           |
| ??????????       | ca. 100 m² | ?????          | ??????????            |
| ????????         | 5          | ?????????????? | ??????????????        |
| ?????????? ??    | 4          | ??????????     | Käuferprovision       |
| ????????         |            |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????         | 1          |                | MwSt.) des            |
| ???? ??????????? | 1980       |                | beurkundeten          |
|                  |            |                | Kaufpreises           |
|                  |            | ??????         | ??????                |

??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 120.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.08.2035           | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1980           |

???????? ?????: 25368012 - 14641 Nauen

?? ???????



??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

?? ????????



??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

?? ???????



??????? ?????????: 25368012 - 14641 Nauen

?? ????????

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)

??????? ?????????: 25368012 - 14641 Nauen

??? ?????? ??????????

Auf ruhigem Grund - südwestlich von Nauen - wurde dieses massive Einfamilienhaus im Bungalowstil im Jahr 1980 errichtet und verfügt über eine Wohn- Nutzfläche von insgesamt 193 m². Von Mitte der 90er Jahre bis 2003 wurde modernisiert und instand gesetzt. Hierzu zählen Kunststoff-Isofenster, Außenjalousien, Heizungsanlage, Dachhaut und Abwasseranschluss.

Das Erdgeschoss mit seinen ca. 100 m² Wohnfläche verfügt über fünf Zimmer, einer Küche und einem Bad mit Wanne. Angrenzend am großzügigen Wohnbereich befindet sich eine überdachte Terrasse auf der es sich bei jedem Wetter gemütlich sitzen lässt. Die doppelt verglasten Kunststofffenster können über manuelle Außenjalousien verdunkelt werden.

Auch das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für Hobby und vielem mehr. Neben den vier Räumen befindet sich der Heizungsraum und eine Waschküche mit Dusche. Das Untergeschoss ist sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Garten aus zu erreichen.

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

??????? ???????: 25368012 - 14641 Nauen

??? ??? ??? ???????????

Südwestlich von Nauen liegt neben den Dörfern Niebede und Gohlitz die Gemeinde Wachow - an der L91 zwischen Nauen und Brandenburg an der Havel und gehört zu den ältesten Siedlungsplätzen des Havellandes.

Wachow hat nicht nur ein Hotel, sondern auch eine KITA, einen Campingplatz und einen Arzt. Für Grundschüler besteht die Möglichkeit die Schule in Roskow zu besuchen - mit dem Bus in ca. 15 Minuten erreichbar. Auch Nauen verfügt über Grundschulen und ein Gymnasium.

Mit dem Havelbus Linie 660 der HVG ist man mit Nauen und Päwesin und dem Havelbus der Linie 662 mit Nauen, Päwesin und Roskow verbunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Nauen, 15 km von Wachow entfernt. Von der Spandauer Stadtgrenze in die Gemeinde gelangt man in ca. 30 km mit dem Auto über die Bundesstraße 5.

??????? ?????????: 25368012 - 14641 Nauen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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 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.

??????? ?????????: 25368012 - 14641 Nauen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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