

**Paulinenaue**

# Tiszta falusi élet - egy régebbi ház egy nagy telken!

**VP azonosító: 25368013**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 3.260 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Áttekintés

VP azonosító	25368013	Vételár	199.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1928		
		Hasznos terület	ca. 61 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	531.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.08.2035	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Az ingatlan



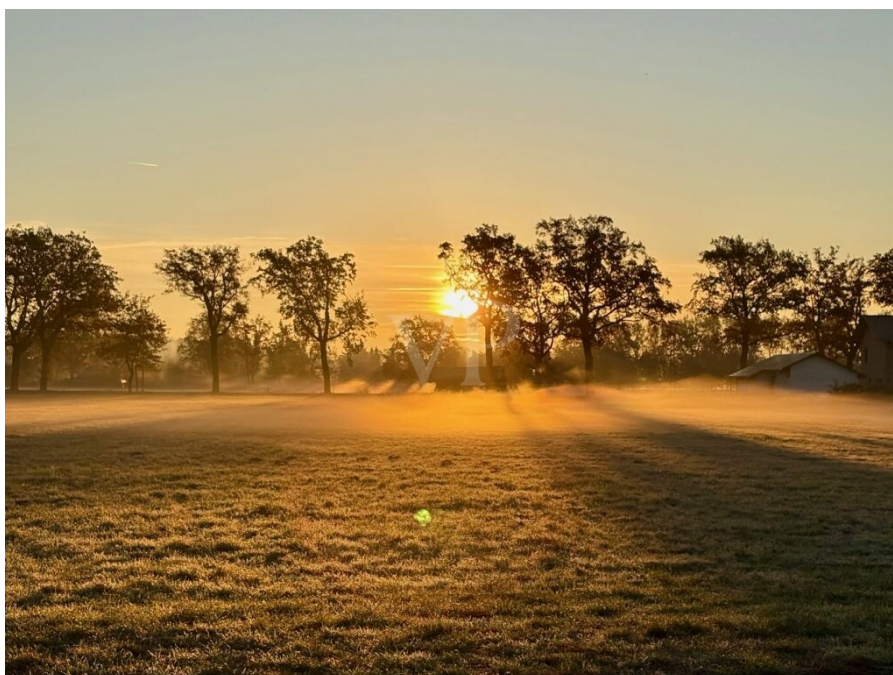
**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Az ingatlan



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Az első benyomás

Vidéki élet: Itt valóra válhat álmod! Az 1928-ban épült ház szilárd alapot kínál ahhoz, hogy megvalósítsd a vidéki életre szőtt álmaidat. Paulinenaue kiváló részén, csendes szomszédok között, egy körülbelül 3260 m<sup>2</sup>-es telken található. Az ingatlan varázsát érett fák, sövények és kis virágágyások fokozzák. A ház szeretetteljes felújításra vár – a tető, a padló és a falak az eredeti szerkezetűek. A fűtési rendszer 1996-ból származik, az ablakok is az 1990-es évekből származnak. A konyha és a fürdőszoba is mutatja a korát. A házba az oldalsó toldalékon keresztül jutunk be, amely bőséges helyet kínál a gardrószelekre, valamint egy hangulatos ülsőhelynek. A folyosó a tágas konyhába vezet – amely mögött a világos nappali található, kilátással a napfelkeltére. A szomszédos hálószoba nagyszerűen használható a nappali bővítéseként, az emeleten pedig a szobák két hálószobává és egy fürdőszobává alakíthatók. A ház mögött egy masszív megépített fészer található – ez nagyszerűen átalakítható műhelyé, vendégszobává vagy hobbiszobává. A körülbelül 33 méter széles ingatlan lehetőséget kínál egy másik ház építésére is. Rengeteg lehetőség rejlik egy gyönyörű helyen! Vágyik a vidéki életre, és szeretné felébreszteni ezt a házat álmából? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot – várjuk hívását!

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 531.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 ein 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.

**VP azonosító: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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