

Nauen / Hertefeld

# Doppelhaus für individuelle Gestaltungsträume

VP azonosító: 26368005



VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.159 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Áttekintés

VP azonosító	26368005	Vételár	149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1954		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	364.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.04.2036	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld**

## Az elso benyomás

Dieses Doppelhaus aus dem Jahr 1954 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.159 m<sup>2</sup>. 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.

**VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26368005 - 14641 Nauen / Hertefeld**

## 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)