

Nauen

Idyllisches Landhaus in absoluter Ruhiglage mit großem Grundstück

VP azonosító: 26368008



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m²

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

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

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Áttekintés

| | | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító | 26368008 | Vételár | 349.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 140 m ² | Ház | Családi ház |
| Az ingatlan elérhető | 01.11.2026 | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák | 5 | Modernizálás / felújítás | 2008 |
| Hálósobák | 4 | Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Fürdőszobák | 1 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Építés éve | 1950 | Felszereltség | Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha |

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---------------|
| Futési rendszer | Központifutás |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 08.07.2036 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 312.30 kWh/m ² a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1950 |

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Az ingatlan



VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Az ingatlan



VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Az ingatlan



VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Az ingatlan



VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

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

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.500 m². Die ruhige Lage bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und eine Küche. Das Haus wurde im Jahr 2008 umfassend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden Dach, Heizung, Elektrik, Wasserleitungen sowie die Fenster teilweise erneuert. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der an kühlen Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt und das Wohnambiente bereichert.

Das Wohnzimmer präsentiert sich großzügig und der Dielenboden unterstreicht den wohnlichen Charakter. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Eine harmonische Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft ein Gefühl von Weite.

Die Küche ist praktisch geschnitten - hier findet sich Platz für einen Esstisch und die gesamte Ausstattung für den täglichen Bedarf.

Der Wintergarten ist mit den originalen Holzfenstern ausgestattet und lädt dazu ein, in entspannter Atmosphäre den Blick auf den Garten zu genießen. Der Ausbau mit Holzdecke und großen Fensterfronten trägt zum besonderen Charme des Raumes bei.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, die sich durch ihre optimale Größe auszeichnen. Die Fenster sorgen auch hier für eine angenehme Belichtung. Im Obergeschoss ist zusätzlicher Stauraum vorhanden, der verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehören elektrische Außenjalousien im ganzen Haus sowie ein großzügiger, unterkellertes Bereich, der weiteren Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Der Garten besticht durch seine Größe und Vielfältigkeit, zudem existiert ein Pool, der allerdings reparaturbedürftig ist.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine separate Doppelgarage mit ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Raum für Fahrräder oder Gartengeräte.

VP azonosító: 26368008 - 14641 Nauen

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: 26368008 - 14641 Nauen

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 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: 26368008 - 14641 Nauen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com