

**Paulinenaue**

# Pura vita di villaggio: una vecchia casa su una grande proprietà!

**Codice oggetto: 25368013**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.260 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **A colpo d'occhio**

|                            |                              |                               |  |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>25368013</b>              | <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>199.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 107 m<sup>2</sup></b> | <b>Casa</b>                   | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| <b>Vani</b>                | <b>4</b>                     | <b>Compenso di mediazione</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>3</b>                     |                               |  |
| <b>Bagni</b>               | <b>1</b>                     |                               |  |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1928</b>                  | <b>Superficie lorda</b>       | <b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>  |

Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>531.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>14.08.2035</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1928</b>                             |

Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La proprietà



Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La proprietà



Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La proprietà



Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La proprietà



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Una prima impressione

Vivere in campagna: qui il tuo sogno può diventare realtà! Costruita nel 1928, questa casa offre solide fondamenta per realizzare il tuo sogno di vivere in campagna. In una posizione privilegiata a Paulinenaue, circondata da tranquilli vicini, troverai un terreno di circa 3.260 m<sup>2</sup>. Alberi secolari, siepi e piccole aiuole aggiungono fascino alla proprietà. La casa richiede una ristrutturazione amorevole: tetto, pavimenti e pareti risalgono alla costruzione originale. L'impianto di riscaldamento è del 1996 e anche le finestre sono degli anni '90. Anche la cucina e il bagno mostrano la loro età. Si accede alla casa attraverso l'ampliamento laterale, che offre ampio spazio per il guardaroba e un'accogliente zona soggiorno. Il corridoio conduce all'ampia cucina, oltre la quale si trova il luminoso soggiorno con vista sull'alba. La camera da letto adiacente potrebbe essere meravigliosamente utilizzata come estensione del soggiorno e, al piano superiore, le stanze potrebbero essere convertite in due camere da letto e un bagno. Dietro la casa si trova un capannone di solida costruzione, che potrebbe essere splendidamente trasformato in officina, zona ospiti o sala hobby. Con una larghezza di circa 33 metri, la proprietà offre anche la possibilità di costruire un'altra casa. Tanto potenziale in una posizione meravigliosa! Avete voglia di vivere in campagna e volete risvegliare questa casa dal suo torpore? Allora contattateci: saremo lieti di rispondervi!

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Tutto sulla posizione**

**Stadtnah angebunden und doch auf dem Land. Paulinenaue ist eine Gemeinde im Landkreis Havelland und gehört zum Amt Friesack.**

**Der Paulinenaauer 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.**

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

**Tel.: +49 3321 - 74 79 690**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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