

Nauen

Idyllisches Landhaus in absoluter Ruhiglage mit großem Grundstück

Codice oggetto: 26368008



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

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

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26368008	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m ²	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	01.11.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	312.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

La proprietà



Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

La proprietà



Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

La proprietà



Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

La proprietà



Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

La proprietà



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

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26368008 - 14641 Nauen

Ulteriori informazioni

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: 26368008 - 14641 Nauen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com