

Nauen

# Attraktive Wohnanlage im Zentrum von Nauen

*Número da propriedade: 25343192*



PREÇO DE COMPRA: 2.500.000 EUR • ÁREA: ca. 1.480,87 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.998 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25343192	Preço de compra	2.500.000 EUR
Área	ca. 1.480,87 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Ano de construção	2002	Área total	ca. 1.480 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 1480 m <sup>2</sup>

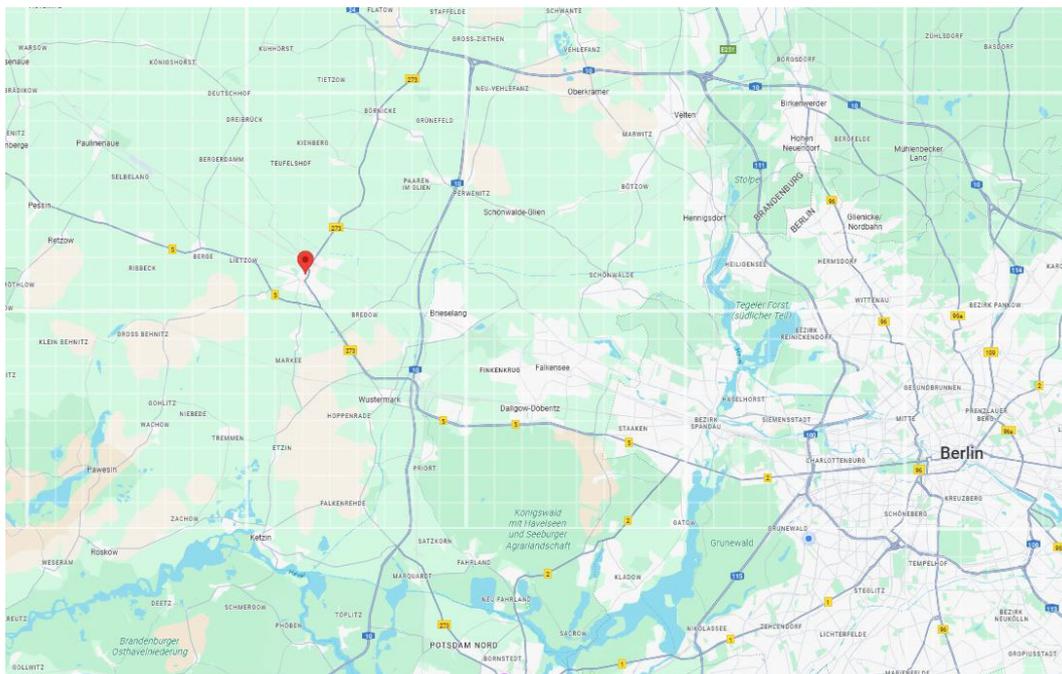
Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	28.08.2035	Procura final de energia	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2002 errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 26 Wohneinheiten im Zentrum von Nauen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch 15 PKW-Stellplätze (davon 5 überdacht) sowie 2 Garagen.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, wird über Gasetagenheizungen beheizt und ist vollständig vermietet. Es handelt sich um geförderten Wohnungsbau, was eine gesicherte Nachfrage und stabile Mietverhältnisse gewährleistet.

Mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.480,87 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 1.998 m<sup>2</sup> stellt das Objekt eine nachhaltige und renditestarke Kapitalanlage dar.

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Nauen, einer aufstrebenden Stadt im Speckgürtel von Berlin. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Nauen mit direkter Verbindung nach Berlin (RE 4 und RE 6) ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die Nähe zur B5 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner City.

Die Kombination aus zentraler Lage, gefördertem Wohnungsbau und solider Mieteinnahme macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. So könnte beispielsweise eine Aufteilung in Wohneigentum nach Ablauf der Zweckbindung erfolgen.

An apartment building constructed in 2002 with a total of 26 residential units in the centre of Nauen is for sale. The residential offering is complemented by 15 parking spaces (5 of which are covered) and 2 garages.

The property is in good condition, is heated by gas floor heating and is fully let. It is a subsidised housing development, which guarantees secure demand and stable tenancies.

With a lettable area of around 1,480.87 m<sup>2</sup> and a plot size of approx. 1,998 m<sup>2</sup>, the property represents a sustainable and high-yield capital investment.

The property is located in the centre of Nauen, an up-and-coming town in Berlin's affluent suburbs. The location is attractive due to its central location with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, daycare centres and medical care are within walking distance.

The public transport connections are excellent: Nauen railway station, with direct

connections to Berlin (RE 4 and RE 6), is only a few minutes away. The proximity to the B5 motorway also ensures quick access to Berlin city centre.

The combination of a central location, subsidised housing construction and solid rental income makes this property an attractive investment with long-term prospects. In the future, for example, it could be divided into residential properties.

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## Detalhes do equipamento

- Jahresnettokaltmiete Wohnen € 105.023,16
- Jahresnettokaltmiete Garagen/Stellplätze € 3.698,40
- Jahresnettokaltmiete Gesamt € 108.721,56
- Kaufpreis/m²: € 1.688,20
- vermietbare Fläche ca. 1.480,87 m²
- Grundstück ca. 1.998,00 m²
- Wohneinheiten: 26
- Stellplätze: 15 PKW-Stellplätze (davon 5 überdacht) und 2 Garagen
- Baujahr 2002
- gepflegte Außenanlagen
- Terrassen und Balkone
- Zeitgemäße Bauweise mit solider Vermietbarkeit (15% Barrierefrei)
- öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Annual net rent for residential property: €105,023.16
- Annual net rent for garages/parking spaces: €3,698.40
- Total annual net rent excluding utilities €108,721.56
- Purchase price/m²: €1,688.20
- Lettable area approx. 1,480.87 m²
- Plot approx. 1,998.00 m²
- Residential units: 26
- Parking spaces: 15 car parking spaces (5 of which are covered) and 2 garages
- Year of construction: 2002
- Well-maintained outdoor facilities
- Terraces and balconies
- Contemporary construction with solid rentability
- Publicly subsidised housing

**Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen**

## Tudo sobre a localização

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 18.500 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, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

Zu den Besonderheiten der Nauener Altstadt gehört insbesondere die Tatsache, dass sie von Zerstörungen während des 2. Weltkrieges verschont wurde und die Gebäude der einstigen Ackerbürger-Stadt dadurch unbeschadet erhalten blieben.

An extremely liveable alternative to the capital is located in Havelland, only about 25 kilometres from Berlin and Potsdam. The small town of Nauen, with its 18,500 inhabitants, captivates with its charm and quality of life, as well as with excellent recreational opportunities in the Havelland countryside and economic advantages. If you

want to enjoy a symbiosis of rural tranquillity and pulsating capital city life, Nauen is the place to be.

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## Outras informações

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

Número da propriedade: 25343192 - 14641 Nauen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin  
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00  
E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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