

Paulinenaue

## Dorfleben pur - Älteres Haus auf großem Grundstück!

*Número da propriedade: 25368013*



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 3.260 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

- **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: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25368013               | Preço de compra             | 199.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 107 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Quartos               | 4                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3                      |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                      |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1928                   | Área útil                   | ca. 61 m <sup>2</sup>                                                     |

Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 531.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.08.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1928                     |

Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## O imóvel





Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## O imóvel



Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue

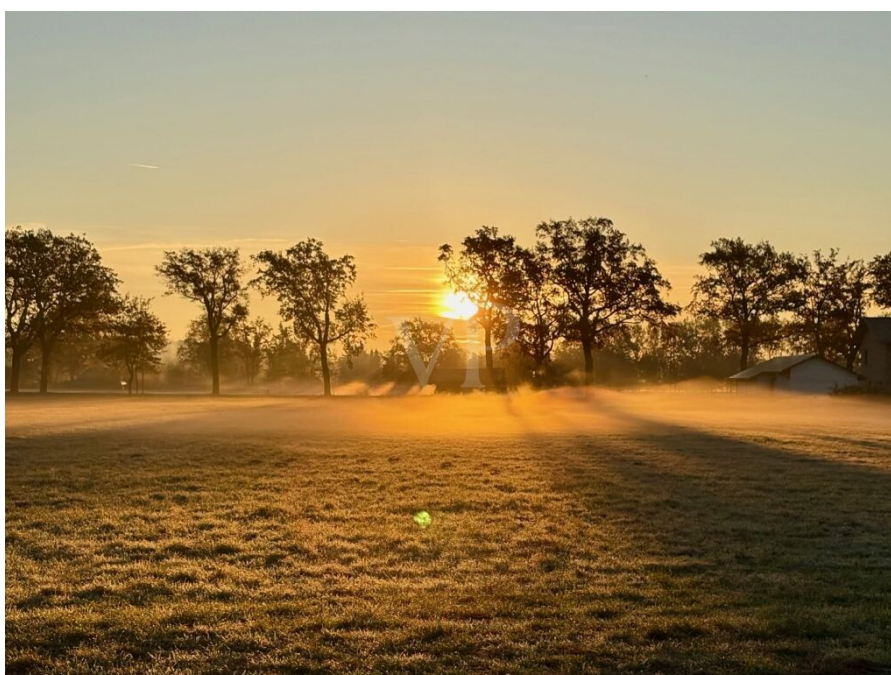
## O imóvel





Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue

## O imóvel



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)



**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Uma primeira impressão

**Wohnen auf dem Land: Hier lässt sich der Traum verwirklichen!**

Dieses im Jahre 1928 erbaute Haus bietet eine solide Substanz um den Traum vom Landleben wahr werden zu lassen. In bester Lage von Paulinenaue und ruhiger Nachbarschaft steht Ihnen dafür ein Grundstück von ca. 3.260 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Alter Baumbestand, Hecken und kleine Beete machen den Charme des Grundstückes aus. Das Haus wartet auf liebevolle Sanierungen - das Dach, die Böden und Wände sind aus dem Baujahr. Die Heizung ist von 1996 und auch die Fenster sind aus den 90er Jahren. Küche und Bad sind auch schon ein wenig in die Jahre gekommen.

Durch den seitlichen Anbau betreten Sie das Haus, hier ist ausreichend Platz für Ihre Garderobe, aber auch eine gemütliche Sitzecke. Durch den Flur gelangen Sie in die geräumige Küche - dahinter liegt das helle Wohnzimmer mit Blick zum Sonnenaufgang. Das angrenzende Schlafzimmer könnte wunderbar als Erweiterung des Wohnzimmers genutzt werden und im Obergeschoss könnte man aus den Räumen zwei Schlafzimmer und ein Bad machen.

Hinter dem Haus befindet sich ein massiv erbauter Schuppen - dieser ließe sich herrlich als Werkstatt, Gästebereich oder Hobbyraum ausbauen. Mit seiner Breite von ca. 33 m bietet das Grundstück auch die Möglichkeit ein weiteres Haus zu bauen. Also viel Potential in schönster Lage!

Haben Sie Lust aufs Landleben und wollen Sie dieses Haus aus dem Dornröschenschlaf wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## **Tudo sobre a localização**

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

Der Paulinenauer 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.



**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25368013 - 14641 Paulinenaue**

## Pessoa de contacto

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

**Enrico Baumgarten**

---

**Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen**

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

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

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

---

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