

Nauen

Idyllisches Landhaus in absoluter Ruhiglage mit großem Grundstück

Número da propriedade: 26368008



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m²

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

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

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

Numa vista geral

Número da propriedade	26368008	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 140 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	01.11.2026	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2008
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Piscina, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1950		

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	312.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.07.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

O imóvel



Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

O imóvel



Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

O imóvel



Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

O imóvel



Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

O imóvel



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

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26368008 - 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. 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.

Número da propriedade: 26368008 - 14641 Nauen

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: 26368008 - 14641 Nauen

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

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

www.von-poll.com