

Nauen / Börnicke

# Stilvolle Fachwerkfassade auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25368003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Auf einen Blick

Objektnummer	25368003
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997



Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Begeisterung.

Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

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



Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1360 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1997, in massivbauweise, errichtete und stets gepflegte Objekt bietet eine ideale Kombination aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort. Mit seiner traumhaft schönen Fachwerkfassade präsentiert sich das Objekt in einem exzellenten Zustand. Das Haus beherbergt insgesamt fünf Zimmer und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über vier Schlafzimmer, was ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste gewährleistet. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen die morgendliche Routine effizienter. Der großzügige Eingangsbereich heißt Besucher und Bewohner gleichermaßen willkommen und führt in einen effektiv gestalteten Wohnraum, der durch einen Kamin geprägt wird. Dieser verleiht dem Raum besonders in den kühleren Monaten eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die neuwertige Küche, die im Jahr 2020 verbaut wurde. Sie ist mit hochwertigen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet, was sie zu einem idealen Ort für kulinarische Aktivitäten macht. Ob entspanntes Frühstück oder aufwendige Dinnerpartys – die Küche bietet den notwendigen Raum für alle Anlässe. Das Haus verfügt über eine zentrale Vaillant Heizungsanlage aus dem Jahr 2014, die einen gleichmäßigen Wärmefluss im gesamten Wohnraum gewährleistet. Dank der durchdachten Raumaufteilung kann auch ein Mehrgenerationswohnen in Betracht gezogen werden. Im Außenbereich des Hauses erstreckt sich eine großzügige Terrasse mit neu verbauter Überdachung, die einen hervorragenden Platz für Outdoor-Aktivitäten bietet, sei es für Grillabende oder einfach für entspanntes Verweilen an der frischen Luft - der Garten selbst bietet durch seine Größe viele Möglichkeiten zur freien Gestaltung. Der angrenzende Gartenteich trägt zur entspannten Atmosphäre des Anwesens bei und wird von der umliegenden Natur harmonisch ergänzt. Für Fahrzeughalter bietet die Immobilie einen praktischen Carport mit anschließendem Geräteschuppen.

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Alles zum Standort

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im schönen Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 19.000 Einwohnern und 14 Ortsteilen, besticht gleichermaßen mit Charme und Lebensqualität sowie mit hervorragenden Freizeitmöglichkeiten in der Havelländischen Natur und wirtschaftlichen Standortvorteilen. Wer eine Symbiose aus ländlicher Ruhe und pulsierendem Hauptstadtleben genießen möchte, ist in Nauen goldrichtig. Bestens vernetzt ist man mit dem Auto durch die B5, A10 und A24. Mit der Havelbuslinie 659 erreicht man in wenigen Minuten den Nauener Bahnhof. Regionalzüge und -bahnen bringen Sie beispielsweise in ca. 30 Minuten nach Berlin. Reizvolle Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack bietet die Umgebung Nauens: Sei es Angeln, Wandern, Reiten und Radfahren. Gerade Familien können hier Ferien auf dem 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. Der Erlebnispark Paaren, das Designer Outlet sowie ein kinderfreundlicher Freizeitpark in Elstal sind ebenfalls beliebte Ausflugsziele der näheren Umgebung.

Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll 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.



Objektnummer: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16 Nauen  
E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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