

Nauen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe und Pool in gefragter Lage

*Número de propiedad: 24368007A*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## De un vistazo

Número de propiedad	24368007A	Precio de compra	529.000 EUR
Superficie habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	01.04.2025	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	44.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.05.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## La propiedad





Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

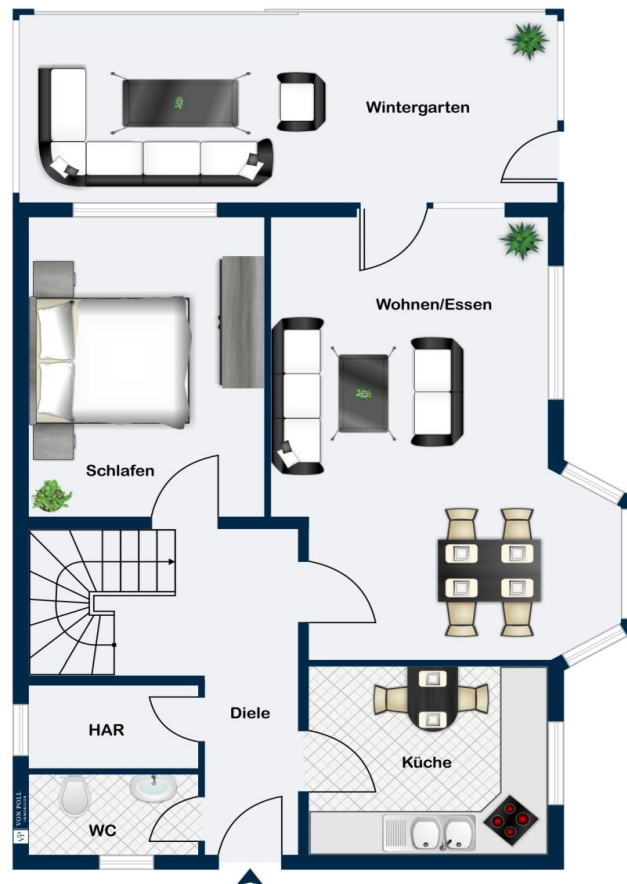
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

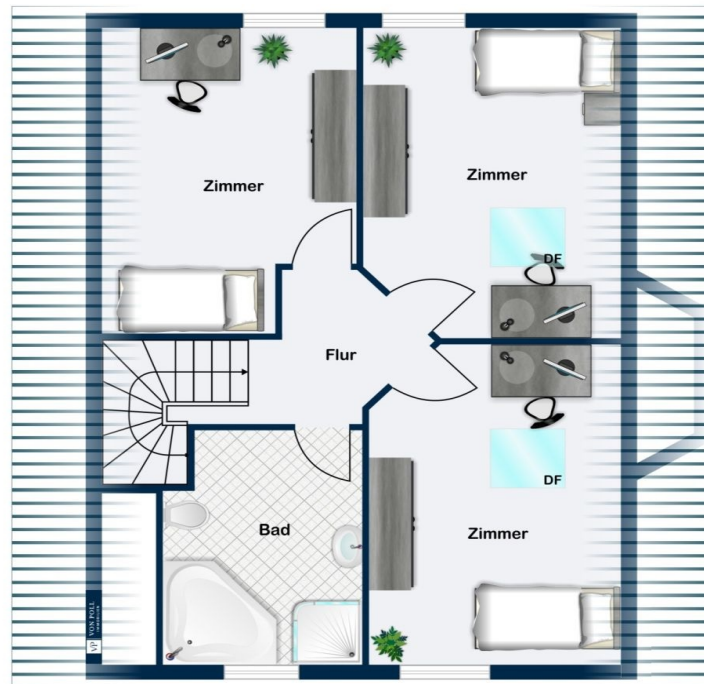
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Una primera impresión

Sie gehören zu den anspruchsvollen Menschen, die Ruhe und Gemütlichkeit suchen? Dann sind Sie in diesem Haus genau richtig: Das im Jahre 2000 massiv erbaute Haus bietet Ihnen auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, genügend Platz in ruhiger Umgebung. Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen befindet sich ganz in der Nähe. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich. Diese Ebene verfügt über ein Gäste WC, einem Hauswirtschafts- und Anschlußraum, einem Schlafzimmer und einem gemütlichen Wohnzimmer mit Austritt in den großzügigen Wintergarten. Eine moderne Einbauküche mit kleinem Essplatz schließt sich dieser Ebene an. Die Fenster sind doppelt verglast und verfügen teilweise über elektrische Außenjalousien. Eine massive Holzterrasse führt in das Obergeschoss. Auf dieser Etage befinden sich drei gleichgroße Zimmer und ein Bad mit Eckwanne und Dusche. Der Spitzboden hält Staufläche bereit. Gemütliche Stunden genießen Sie im Wintergarten mit großen Schiebetüren - hier können Sie den Abend ausklingen lassen. Ihre Gartengeräte und vieles mehr finden in einem Gerätehäuschen genügend Platz und Ihre Fahrzeuge parken Sie direkt neben dem Haus - hier mit elektrischer Toreinfahrt. Ein weiterer Stellplatz befindet sich in der großzügigen, massiv erbauten Garage mit Werkbank und elektrischem Tor. Die Highlights dieses Angebotes sind der große Pool mit Kartuschenfilteranlage, die Außendusche und die neu verbaute Luftwärmepumpe der Firma Viessmann. Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Todo sobre la ubicación

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 19.000 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 de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 44.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 de propiedad: 24368007A - 14641 Nauen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Enrico Pich

---

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)