

Nauen

# Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit einer Gesamtfläche von 323 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24368004

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.193 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

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

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## De un vistazo

Número de propiedad	24368004
Superficie habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6.5
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1994

Precio de compra	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	108.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.03.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## La propiedad



Número de propiedad: 24368004 - 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: 24368004 - 14641 Nauen

## Una primera impresión

Das im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.193 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie besticht durch den sehr gepflegten Zustand und dem Untergeschoss, welches zu Wohnzwecken genutzt werden kann - hier zusätzlich eine Nutzfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit 33 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen im Freien einlädt. Im Wohnbereich sorgt ein großer Kamin für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Eine neu verbaute Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung. Besonders praktisch sind der Wäscheschacht, das Gäste-WC mit Dusche und das Büro im Erdgeschoss. Die Deckenhöhe von 3 Metern verleiht den Räumen eine großzügige Atmosphäre. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine Speisekammer mit Klimaanlage sowie eine geräumige Werkstatt. Der liebevoll angelegte Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage und einen charmanten Springbrunnen. Eine Notstromanlage sowie eine Wallbox in der Doppelgarage bieten zusätzlichen Komfort. Autobesitzer profitieren von der praktischen Einrichtung und können ihre Elektrofahrzeuge problemlos aufladen. Das Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die viel Platz und Wert auf ein ruhiges und komfortables Leben im Grünen suchen. Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## Detalles de los servicios

- Massivbauweise
- Untergeschoss zu Wohnzwecken geeignet
- Sehr gepflegter Zustand
- Überdachte Terrasse mit 33 m<sup>2</sup>
- Großer Kamin
- Neue Photovoltaikanlage
- Wäscheschacht
- Gäste WC mit Dusche
- Büro im Erdgeschoss
- Deckenhöhe 3 m
- Speisekammer im UG mit Klimaanlage
- Große Werkstatt im UG
- Bewässerungsanlage im Garten
- Springbrunnen
- Notstromanlage
- Wallbox
- Doppelgarage

Número de propiedad: 24368004 - 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, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen.

Número de propiedad: 24368004 - 14641 Nauen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24368004 - 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)