

Nauen

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage mit einer Gesamtfläche von 323 m²

CODICE OGGETTO: 24368004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.193 m²

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24368004
Superficie netta	ca. 172 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 151 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	108.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

La proprietà

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



CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Una prima impressione

Das im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.193 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m². 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 m². Ein Highlight ist die überdachte Terrasse mit 33 m², 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.

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Untergeschoss zu Wohnzwecken geeignet
- Sehr gepflegter Zustand
- Überdachte Terrasse mit 33 m²
- 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

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.30 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24368004 - 14641 Nauen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Enrico Pich

Mittelstraße 12-16 Nauen
E-Mail: nauen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com