

Nauen / Groß Behnitz

## Schöner Altbau mit vielen Möglichkeiten

Número da propriedade: 24368013



PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 589 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

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

Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24368013	Preço de compra	189.000 EUR
Área	ca. 114 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1935		

Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	149.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.10.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## O imóvel

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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 da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 ist auf der Suche nach neuen Eigentümern und würde sich freuen, auf den heutigen Stand gebracht zu werden. Einige Elemente, wie z.B. die doppelt verglasten Fenster mit manuellen Außenjalousien die Heizungsanlage, das Dach und die Dämmung der Fassade wurden in den 90er Jahren erneuert. Ein Teil des Erdgeschosses diente bis zur Wende als Fleischerei. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 114 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss stehen - nach Umbau der Fleischerei - insgesamt drei Zimmer, WC und eine großzügige Küche zur Verfügung. Eine Holzterasse führt in das Obergeschoss wo sich zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Bad mit Wanne und Dusche befinden. Das Dachgeschoss ist unausgebaut und bietet reichlich Staufläche. Das Haus ist teilunterkellert - hier befindet sich die Heizungsanlage und die Öltanks. Ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten, Hobby und ähnlichem ist im Nebengelass vorhanden. Alle weiteren Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Número da propriedade: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## 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 14 Ortsteilen und den 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: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 149.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24368013 - 14641 Nauen / Groß Behnitz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)