

Nauen

# Perfektion in ruhiger Lage

*VP azonosító: 25368007*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 25368007               |
| Hasznos lakótér          | ca. 144 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 5                      |
| Hálósobák                | 4                      |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2023                   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló             |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 590.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Újszerű                                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna                                                          |

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

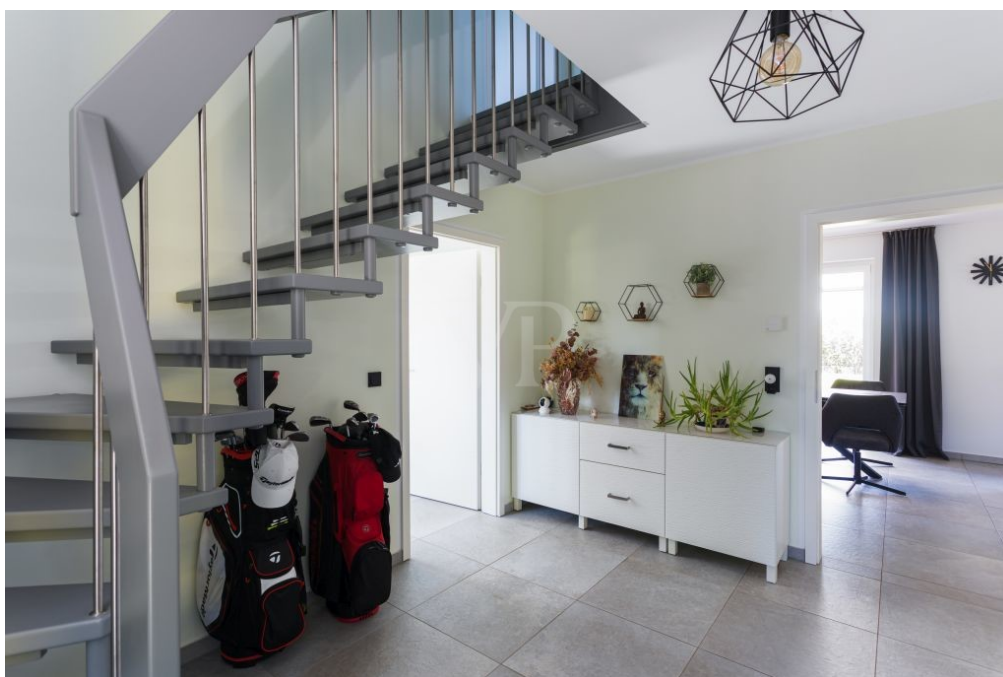
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.10.2032  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 14.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                       |

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Az ingatlan



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Ein hochwertiges Einfamilienhaus, das 2023 erbaut wurde und sich in neuwertigem Zustand präsentiert. Diese Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Mit durchdachter Raumaufteilung und luxuriöser Ausstattung ist dieses Haus perfekt auf die Wünsche von anspruchsvollen Käufern abgestimmt.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die individuell gestaltet und nach persönlichem Geschmack eingerichtet werden können. Ideal für Familien oder diejenigen, die zusätzlichen Raum für Gäste oder ein Homeoffice benötigen. Das moderne Badezimmer mit großzügiger Sauna spiegelt die hohe Ausstattungsqualität wider und bietet eine entspannte Atmosphäre. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Zusätzlich ist der Fußboden für heiße Sommertage mit einer Fußbodenkühlung ausgestattet.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen und gesellige Stunden verbringen. Großzügige Fensterfronten bieten viel Tageslicht und ermöglichen den Blick in den einladenden Garten. Die angrenzende Küche überzeugt mit eleganten Oberflächen und moderner Technik, die auch anspruchsvolle Hobbyköche begeistert. Der offene Übergang zum Essbereich schafft eine fließende Verbindung und macht das Kochen zu einem kommunikativen Erlebnis.

Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Raum für Aktivitäten im Freien. Ob für Grillabende mit Freunden oder als Spielparadies für Kinder - hier sind die Möglichkeiten vielfältig. Ein Doppelcarport bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seine moderne Architektur und durchdachte Planung. Die Verwendung hochwertiger Materialien und die Liebe zum Detail spiegeln sich in jedem Aspekt der Immobilie wider. Diese Kombination aus Funktionalität und Design eröffnet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Wohnen auf hohem Niveau.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, sich dieses beeindruckende Zuhause persönlich anzusehen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von der Qualität und den Annehmlichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Dieses Angebot bietet Ihnen und Ihrer Familie erstklassige Wohnqualität und ein



VON POLL  
REAL ESTATE

Zuhause voller Möglichkeiten.

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Részletes felszereltség

- 10 Jahre Garantie
- hochwertige Ausstattung
- Premium-Küche
- Smart Home-Technologie
- Hybrid-Smart-Air-Technik
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- Dreifachverglasung
- Sonnenschutzfolie im OG
- Wärmepumpe mit Silentmodus
- Photovoltaikanlage
- Hausbatterie
- Sauna
- überdachte Terrasse
- Doppelcarport
- u.v.m.

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Minden a helyszínról

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen 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.

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 14.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25368007 - 14641 Nauen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

E-Mail: [nauen@von-poll.com](mailto:nauen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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