

Nauen / Börnicke

## Stilvolle Fachwerkfassade auf großzügigem Grundstück

*CODICE OGGETTO: 25368003*

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.360 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

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

CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25368003    |
| Superficie netta    | ca. 148 m²  |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1997        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                          |

CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 93.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                                |

CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## La proprietà



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Begeisterung.

Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

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

**CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1360 m². Das im Jahr 1997, in massivbauweise, errichtete und stets gepflegte Objekt bietet eine ideale Kombination aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort. Mit seiner traumhaft schönen Fachwerkfassade präsentiert sich das Objekt in einem exzellenten Zustand. Das Haus beherbergt insgesamt fünf Zimmer und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über vier Schlafzimmer, was ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste gewährleistet. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen die morgendliche Routine effizienter. Der großzügige Eingangsbereich heißt Besucher und Bewohner gleichermaßen willkommen und führt in einen effektiv gestalteten Wohnraum, der durch einen Kamin geprägt wird. Dieser verleiht dem Raum besonders in den kühleren Monaten eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die neuwertige Küche, die im Jahr 2020 verbaut wurde. Sie ist mit hochwertigen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet, was sie zu einem idealen Ort für kulinarische Aktivitäten macht. Ob entspanntes Frühstück oder aufwendige Dinnerpartys – die Küche bietet den notwendigen Raum für alle Anlässe. Das Haus verfügt über eine zentrale Vaillant Heizungsanlage aus dem Jahr 2014, die einen gleichmäßigen Wärmefluss im gesamten Wohnraum gewährleistet. Dank der durchdachten Raumaufteilung kann auch ein Mehrgenerationswohnen in Betracht gezogen werden. Im Außenbereich des Hauses erstreckt sich eine großzügige Terrasse mit neu verbauter Überdachung, die einen hervorragenden Platz für Outdoor-Aktivitäten bietet, sei es für Grillabende oder einfach für entspanntes Verweilen an der frischen Luft - der Garten selbst bietet durch seine Größe viele Möglichkeiten zur freien Gestaltung. Der angrenzende Gartenteich trägt zur entspannten Atmosphäre des Anwesens bei und wird von der umliegenden Natur harmonisch ergänzt. Für Fahrzeughalter bietet die Immobilie einen praktischen Carport mit anschließendem Geräteschuppen.

**CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke**

## Tutto sulla posizione

Eine überaus lebenswerte Hauptstadt-Alternative befindet sich im schönen Havelland, nur etwa 25 Kilometer von Berlin und Potsdam entfernt. Die Kleinstadt Nauen, mit seinen ca. 19.000 Einwohnern und 14 Ortsteilen, besticht gleichermaßen mit Charme und Lebensqualität sowie mit hervorragenden Freizeitmöglichkeiten in der Havelländischen Natur und wirtschaftlichen Standortvorteilen. Wer eine Symbiose aus ländlicher Ruhe und pulsierendem Hauptstadtleben genießen möchte, ist in Nauen goldrichtig. Bestens vernetzt ist man mit dem Auto durch die B5, A10 und A24. Mit der Havelbuslinie 659 erreicht man in wenigen Minuten den Nauener Bahnhof. Regionalzüge und -bahnen bringen Sie beispielsweise in ca. 30 Minuten nach Berlin. Reizvolle Erholungsmöglichkeiten für jeden Geschmack bietet die Umgebung Nauens: Sei es Angeln, Wandern, Reiten und Radfahren. Gerade Familien können hier Ferien auf dem 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. Der Erlebnispark Paaren, das Designer Outlet sowie ein kinderfreundlicher Freizeitpark in Elstal sind ebenfalls beliebte Ausflugsziele der näheren Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25368003 - 14641 Nauen / Börnicke**

## Partner di contatto

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

Enrico Baumgarten

---

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)