Nauen

Altstadt Nauen - Saniertes Stadthaus mit zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 26368018



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 182 m²

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Auf einen Blick

Objektnummer	26368018
Wohnfläche	ca. 112 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 156 m²
Ausstattung	Einbauküche

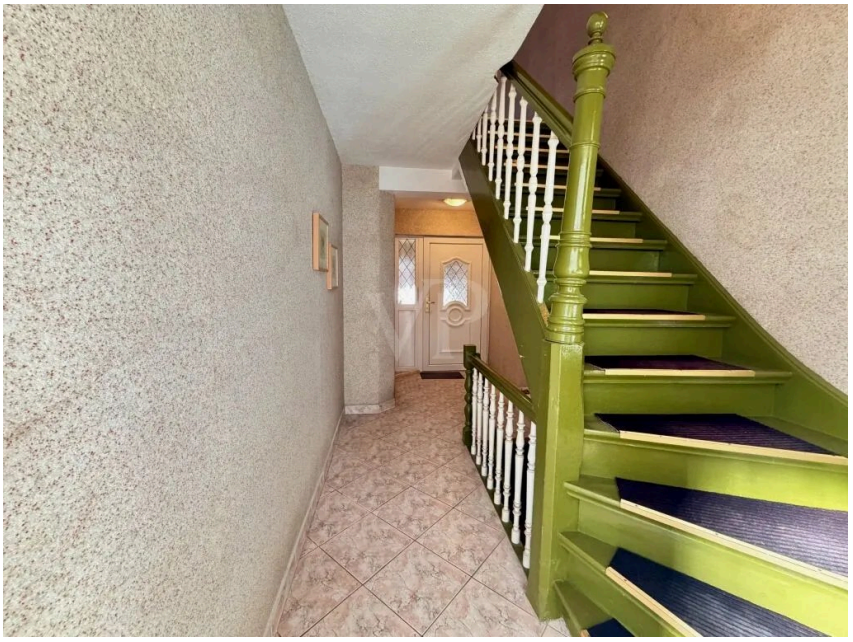
Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	157.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.11.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Die Immobilie





Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Ein erster Eindruck

Hinter der zurückhaltenden Fassade eines typischen Stadthauses aus der Jahrhundertwende überrascht sofort der einladende Auftritt: Ein geschützter Eingangsbereich mit Granitstufen und griffigen Holzgeländern führt in das Innere. Das sanierte Haus mit rund 112 Quadratmetern Wohnfläche auf zwei Etagen und ausbaufähigem Dachgeschoss verbindet die Substanz von 1900 mit zeitgemäßer Sorgfalt. Im Treppenhaus greift das kräftige Grün der Holzstufen den Charakter des Hauses auf, während die Struktur den Weg durch das Haus mit angenehmer Klarheit vorgibt.

Im Erdgeschoss eröffnet sich unter anderem eine Küche, deren klassische Einbauten an beständige Qualität erinnern. Hier fällt der Blick durch ein Sprossenfenster auf die ruhige Straße, während der Raum genügend Platz für gemeinsames Kochen und den ersten Kaffee am Morgen bietet. Angrenzend liegt das großzügige Bad mit Eckbadewanne und Tageslicht, die hellen Fliesen und das weiß getäfelte Deckenbild schaffen eine freundliche, frische Atmosphäre. Über den Flur erreichen die Bewohner einen weiteren Bereich, der sich flexibel nutzen lässt und durch sein ruhiges Ambiente überzeugt.

Im Obergeschoss wiederholt sich die angenehme Großzügigkeit. Zwei Zimmer und ein weiteres Bad bieten komfortable Rückzugsorte, während die Räume durch große Fenster mit Licht durchflutet werden. Die zweite Küche im Obergeschoss mit ihrer offenen Gestaltung, Arbeitsinsel und Holzakzenten lädt zu geselligen Abenden ein. Die Oberflächen wirken gepflegt, die Stimmungen wechseln zwischen behaglich und lebendig, je nach Tageszeit und Nutzung. Auch hier zeigen sich die Spuren liebevoller Sanierung, ohne den Charakter des Hauses zu überlagern.

Das Dachgeschoss öffnet sich unverstellt und bietet unter den sichtbaren Balken viel Fläche für neue Ideen. Die Höhe und Struktur verleihen dem Raum eine besondere Offenheit, die das Haus nach oben hin abschließt. Im Innenhof auf der Rückseite des Hauses findet man einen geschützten Platz an der frischen Luft. Das Grundstück mit 182 Quadratmetern nimmt das Leben im Freien ebenso auf wie die Geborgenheit drinnen.

Im Keller sowie im Nebengelass steht viel Platz für Lagerung, Hobbys oder weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Dieses Stadthaus verbindet Historie und Gegenwart. Die Atmosphäre lädt ein, den Alltag zu entschleunigen, und sich bei jedem Schritt aufs Neue an den gepflegten Details zu erfreuen.

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 26368018 - 14641 Nauen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen
Tel.: +49 3321 - 74 79 690
E-Mail: nauen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com