

Paulinenaue

Ruhe und Entspannung auf dem Land - Älteres Haus mit sonnigem Grundstück!

????????? ??????????: 25368013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 107 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 3.260 m²

??????? ???????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

?? ??? ??????

??????? ????????	25368013	???? ?????	249.000 EUR
??????????	ca. 107 m²	?????	???????????
????????	4		??????????????
?????????? ???	3	??????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
???? ???????????	1928		beurkundeten
			Kaufpreises
		??????????????????	ca. 61 m²
		?????	

??????? ??????????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	??????? ??????? ???????????	531.10 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	14.08.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????????	1928

??????? ?????????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

?? ????????



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

??????? ???????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

??? ?????? ???????????

Wohnen auf dem Land: Hier lässt sich der Traum verwirklichen!

Dieses im Jahre 1928 erbaute Haus bietet eine solide Substanz um den Traum vom Landleben wahr werden zu lassen. In bester Lage von Paulinenaue und ruhiger Nachbarschaft steht Ihnen dafür ein Grundstück von ca. 3.620 m² zur Verfügung. Alter Baumbestand, Hecken und kleine Beete machen den Charme des Grundstückes aus. Das Haus wartet auf liebevolle Sanierungen - das Dach, die Böden und Wände sind aus dem Baujahr. Die Heizung ist von 1996 und auch die Fenster sind aus den 90er Jahren. Küche und Bad sind auch schon ein wenig in die Jahre gekommen.

Durch den seitlichen Anbau betreten Sie das Haus, hier ist ausreichend Platz für Ihre Garderobe, aber auch eine gemütliche Sitzecke. Durch den Flur gelangen Sie in die geräumige Küche - dahinter liegt das helle Wohnzimmer mit Blick zum Sonnenaufgang. Das angrenzende Schlafzimmer könnte wunderbar als Erweiterung des Wohnzimmers genutzt werden und im Obergeschoss könnte man aus den Räumen zwei Schlafzimmer und ein Bad machen.

Hinter dem Haus befindet sich ein massiv erbauter Schuppen - dieser ließe sich herrlich als Werkstatt, Gästebereich oder Hobbyraum ausbauen. Mit seiner Breite von ca. 33 m bietet das Grundstück auch die Möglichkeit ein weiteres Haus zu bauen. Also viel Potential in schönster Lage!

Haben Sie Lust aufs Landleben und wollen Sie dieses Haus aus dem Dornröschenschlaf wecken? Dann melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ?????????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

???????????????? ???? ?????????

- Massiv gemauertes Haus
- Fenster aus den 90er Jahren
- Ölheizung von 1996
- Schuppen
- Weitere Bebauung des Grundstückes möglich

??????? ???????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

??? ??? ??? ??????????

Stadtnah angebunden und doch auf dem Land. Paulinenaue ist eine Gemeinde im Landkreis Havelland und gehört zum Amt Friesack.

Der Paulinenauer Gutshof, die Parkanlagen, die Kirche St. Nikolai und die angrenzenden Naturschutzgebiete prägen die Gemeinde. Der aktive Flugplatz Bienenfarm bietet auch Platz für Hobbypiloten und andere sportliche Abenteuer.

Über die B5 haben Sie eine gute und schnelle Anbindung in die Hauptstadt Berlin. Der Bahnhof Paulinenaue liegt an der Bahn Strecke Berlin - Hamburg, die von dem Regionalexpress Wismar - Berlin - Cottbus befahren wird. Somit können Sie auch täglich mit der Bahn nach Berlin pendeln. Es besteht eine Busverbindung nach Friesack, Nauen und Rathenow.

Der Bahnhof, die Kita "Paulinchen" und die Grundschule "Karibu" sind jeweils fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und bieten Ihnen und Ihren Schützlingen somit einen kurzen Weg. In den Nachbarorten Nauen und Friesack findet man viele Einkaufsmöglichkeiten, sowie weiterführende Schulen.

Der bekannte "Havelland-Radweg" sowie der Radweg "Stille Pauline" durchqueren den Ort und bieten Zeit die Natur in vollen Zügen zu genießen.

??????? ?????????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 531.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25368013 - 14641 Paulinenaue

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Enrico Baumgarten

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

E-Mail: nauen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com