

Nauen

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus direkt im Nauener Zentrum

Objektnummer: 23343129



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 125 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

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

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23343129	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Sonstige	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1875	Gesamtfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2027	Endenergieverbrauch	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



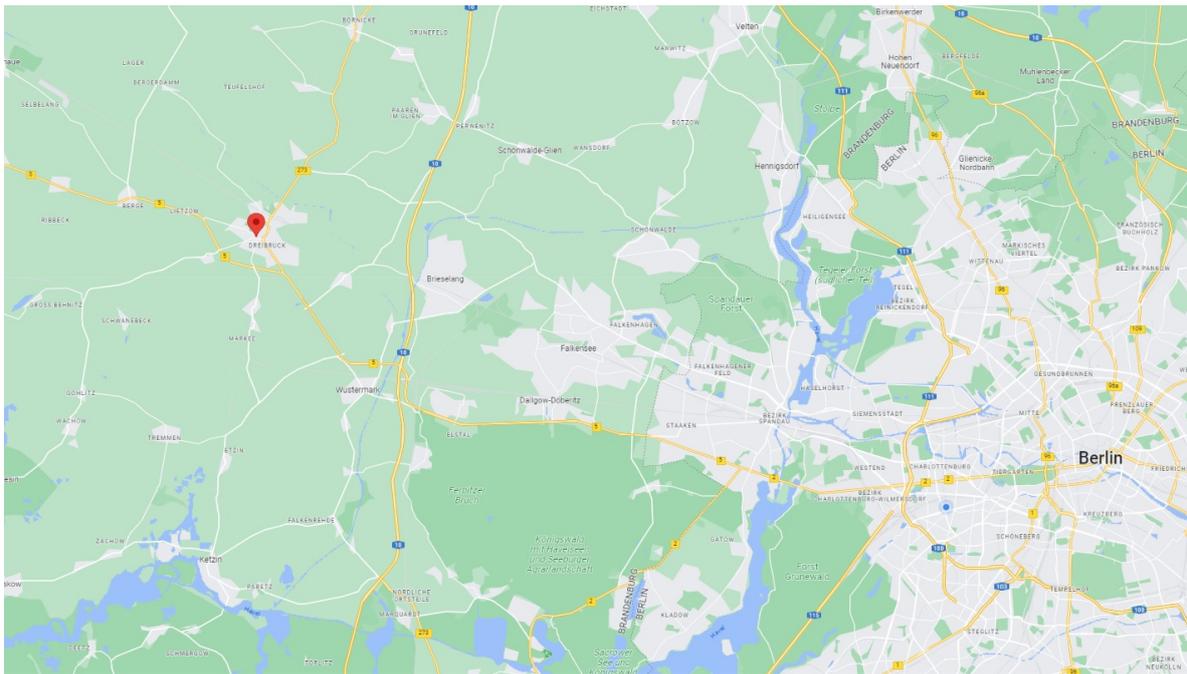
Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus mitten im Zentrum von Nauen wurde ca. im Jahre 1875 erbaut und 1993 saniert. Es setzt sich zusammen aus einer 5 Zimmer Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, verteilt auf das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss und einer Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Hauses auf einem ca. 125 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, ÖPNV und diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nähe dieser zentral im Stadtzentrum gelegenen Immobilie. Die Wohneinheit wird frei übergeben und könnte somit auch selbst genutzt oder neu vermietet werden. Zusätzlich ist der Hof und der Keller des Hauses für den Mieter nutzbar. Die Gewerbeeinheit ist fest vermietet. The residential and commercial building in the centre of Nauen was built in 1875 and renovated in 1993. It consists of a 5-room residential unit with a living area of approx. 100 m<sup>2</sup>, distributed over the 1st floor and the attic, and a commercial unit with a total area of approx. 40 m<sup>2</sup> on the ground floor of the house on a plot of approx. 125 m<sup>2</sup>. The house is heated and supplied with hot water by a gas central heating system. All shopping facilities, restaurants, public transport and various shops for daily needs are located in the direct vicinity of this property, which is centrally located in the city centre. The residential unit is handed over free and could therefore also be used by the tenant or rented out. In addition, the courtyard and the cellar of the house can be used by the tenant. The commercial unit is permanently rented.

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1875
- Sanierung 1993
- 1 Wohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- 1 Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- kleiner Innenhof
- Nutzbarer Keller
- Grundstücksfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 42 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche ca. 142,00 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete (IST): 21.000,00 €
- teilweise renovierungsbedürftig
- Year of construction approx. 1875
- Renovation 1993
- 1 flat on the 1st floor and attic floor
- 1 commercial unit on the ground floor
- small inner courtyard
- Usable cellar
- Property area: approx. 125 m<sup>2</sup>
- Living space: approx. 100 m<sup>2</sup>
- Commercial space: approx. 42 m<sup>2</sup>
- Total area: approx. 142.00 m<sup>2</sup>
- Annual net cold rent (ACTUAL): 21.000,00 €
- partly in need of renovation

Objektnummer: 23343129 - 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. 18.500 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, ein Gymnasium, mehrere Förderschulen und sogar eine Musikschule und ein Oberstufenzentrum zu besuchen. Zu den Besonderheiten der Nauener Altstadt gehört insbesondere die Tatsache, dass sie von Zerstörungen während des 2. Weltkrieges verschont wurde und die Gebäude der einstigen Ackerbürger-Stadt dadurch unbeschadet erhalten blieben. An extremely liveable alternative to the capital is located in Havelland, only about 25 kilometres from Berlin and Potsdam. The small town of Nauen, with its 18,500 inhabitants, captivates with its charm and quality of life, as well as with excellent recreational opportunities in the Havelland countryside and economic advantages. If you want to enjoy a symbiosis of rural tranquillity and pulsating capital city life, Nauen is the place to be.

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHEGESETZ** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel 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.

Objektnummer: 23343129 - 14641 Nauen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18 Berlin – Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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