

# Exposé

## Maisonette in Nauen OT Gohlitz

### Erstbezug - 4-Raumwohnung in ruhiger Lage – Nauen OT Gohlitz



Objekt-Nr. OM-448701

### Maisonette

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tino Anders

Tremmener Straße 2  
14641 Nauen OT Gohlitz  
Brandenburg  
Deutschland

|                   |                      |                |                 |
|-------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2026                 | Mietsicherheit | 3.570 €         |
| Etagen            | 3                    | Übernahme      | ab Datum        |
| Zimmer            | 4,00                 | Übernahmedatum | 01.08.2026      |
| Wohnfläche        | 95,23 m <sup>2</sup> | Zustand        | Erstbezug       |
| Nutzfläche        | 95,23 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 3               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme   | Badezimmer     | 1               |
| Nebenkosten       | 170 €                | Etage          | Erdgeschoss     |
| Heizkosten        | 140 €                | Stellplätze    | 1               |
| Summe Nebenkosten | 310 €                | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ursprünglich als Wirtschaftsgebäude genutzte Objekt wurde von Grund auf umfassend saniert und in ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten umgewandelt. Es entstehen moderne 2-, 3- und 4-Raumwohnungen.

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf den Erhalt des ursprünglichen Charakters gelegt. So blieb der markante Klinker im 1. Obergeschoss der Fassade erhalten und wurde aufwendig aufgearbeitet. Das Ergebnis ist eine gelungene Symbiose aus traditioneller Bauweise und moderner Architektur.

Ein besonderes Highlight sind die geklinkerten Kappendecken in den Erdgeschosswohnungen. Sie verleihen den Wohnräumen einen einzigartigen historischen Charme und schaffen eine warme, stilvolle Wohnatmosphäre mit attraktivem Loft-Charakter.

Das Objekt ist zudem mit einer modernen Luft-Wärmepumpe ausgestattet, die in Kombination mit einer Solaranlage eine nachhaltige und energieeffiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Dies sorgt nicht nur für dauerhaft niedrige Betriebskosten, sondern entspricht auch den heutigen ökologischen Anforderungen.

## Ausstattung

- Durchdachter Grundriss, der alle Anforderungen modernen Wohnens vereint
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Modern ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Energiestandard KfW 55
- Großzügige Terrasse inklusive eigenem Gartenanteil

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Ein Pkw-Stellplatz wird kostenfrei zur Verfügung gestellt.

## Lage

Der Ortsteil Gohlitz gehört zur Stadt Nauen und liegt etwa 10 Kilometer entfernt. Eine Busanbindung sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit der Kernstadt.

Vom Bahnhof Nauen bestehen regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Berlin, Neustadt (Dosse) sowie in weitere Städte und Gemeinden der Region.

Die Stadt Nauen verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten finden sich dort Schulen, zahlreiche gastronomische Angebote, Arztpraxen, Bankfilialen, Kfz-Werkstätten, Tankstellen, Friseursalons, die Agentur für Arbeit sowie die Stadtverwaltung.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 34,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



OG Flur

# Exposé - Galerie



OG Wohnen/Kochen



OG Wohnen/Kochen

# Exposé - Galerie



OG Wohnen/Kochen



OG Wohnen/Kochen

# Exposé - Galerie

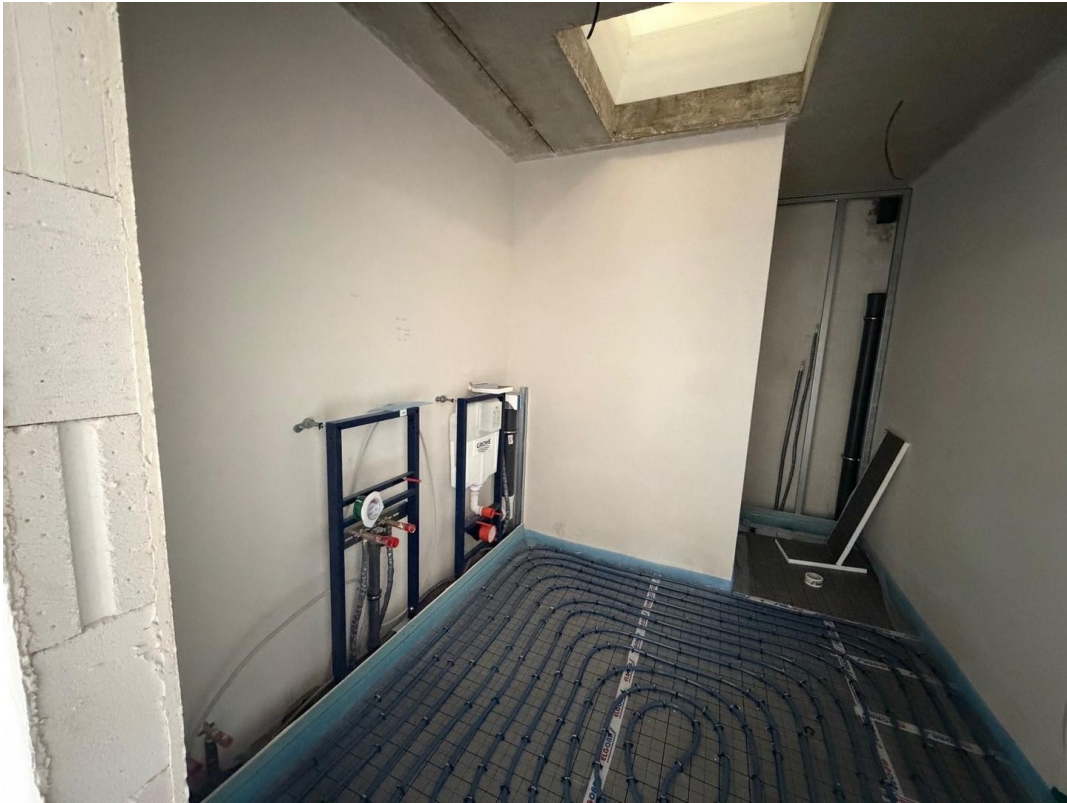


OG Schlafzimmer

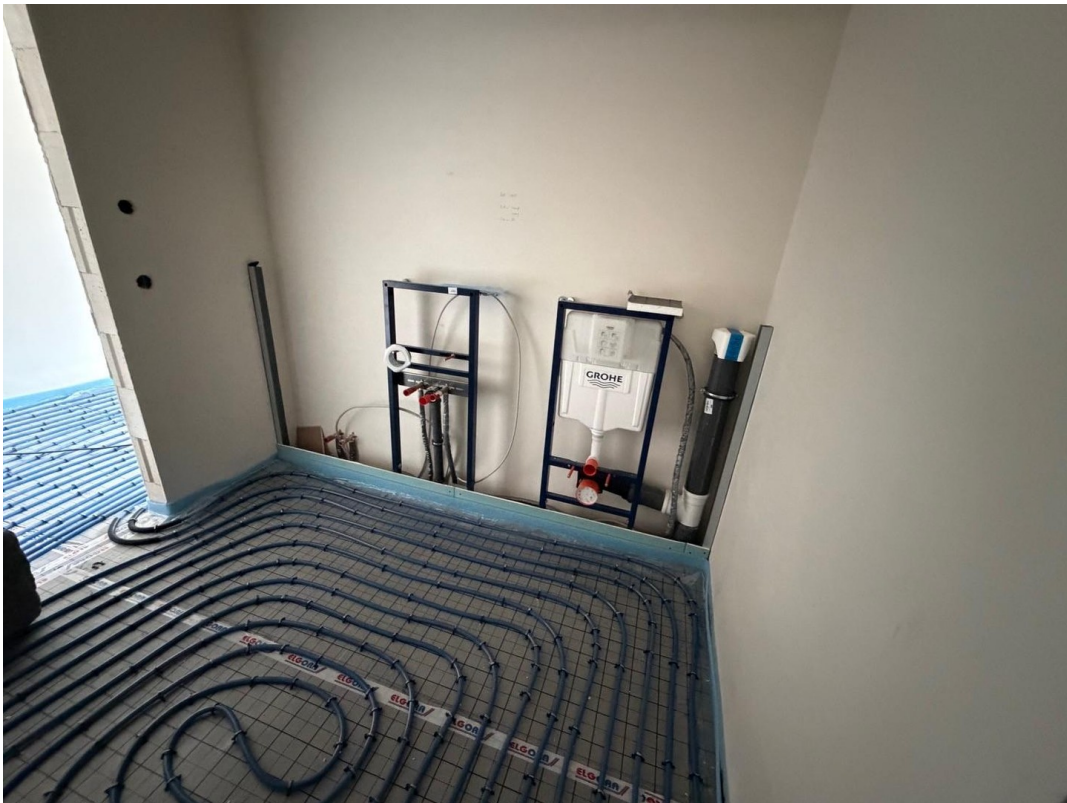


OG Kinderzimmer II

# Exposé - Galerie



Bad

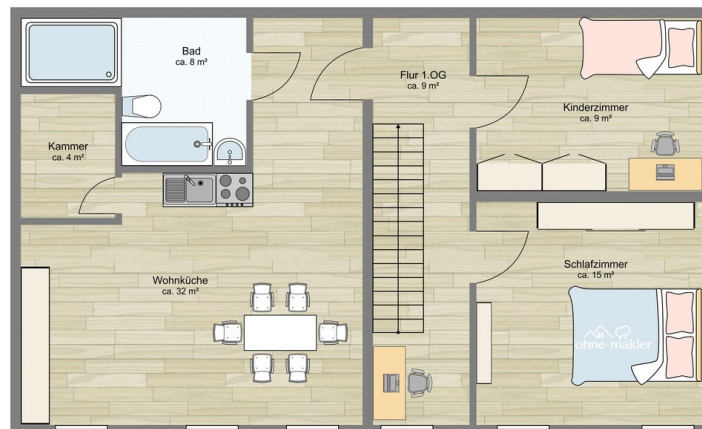


Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

