

Exposé

Einfamilienhaus in Nauen

**Freistehendes, großes, modernes Architektenhaus mit
Fernblick bei Nauen**



Objekt-Nr. OM-283663

Einfamilienhaus

Verkauf: **467.000 €**

Ansprechpartner:
Seider

14641 Nauen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.456,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	208,00 m²	Carports	3
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Biete hier ein einzigartiges, modernes, freistehendes Architektenhaus mit traumhaftem Panoramablick zum Kauf an. Das Haus wurde 2008 in massiver, 36,5 er Poroton- Bauweise auf einem pflegeleichten, parkähnlichen Grundstück in idyllischer Dorfrandlage errichtet. Das Grundstück ist komplett tiersicher eingezäunt und über eine wenig befahrene, erschlossene Anliegerstichstraße zu erreichen.

Das Haus beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung in beiden Etagen und bietet mit den 208 qm Wohnfläche viel Potential für eine individuelle Nutzung. Beide Etagen sind lichtdurchflutet und schaffen mit der offenen Gestaltung ein einzigartiges Wohn- und auch Arbeitsambiente. Die ca 50 qm große Terrasse erstreckt sich über die gesamte Länge des Hauses und kann so ganztägig in Sonnen- und Schattenzonen genutzt werden. Über eine breite, gut laufende Stahl- Holzterrasse erreicht man das großzügige OG mit dem traumhaften Atelier- und Galeriebereich. Insgesamt erwartet Sie ein Traumhaus mit Charakter und sehr viel Charme.

Besonders erwähnenswert ist das ca 70 qm große, massiv errichtete, frostsichere Nebengebäude mit zum Haus passender Optik. Die Nutzung dieses Gebäudes für Hobby, aber auch stilles Gewerbe, wertet diese Immobilie erheblich auf. Ein elektrisches Sektionaltor zur Straße, ein gesichertes Tor zum Park und viel Tageslicht, machen dieses Gebäude zum Traum aller Schrauber- und Werkermänner.

Drei Carports auf dem Hof, eins davon für Transporter geeignet, ein Geräteschuppen im hinteren Parkbereich und ein kleines Gewächshaus komplettieren die Nutzungsvielfalt auf dem Anwesen.

Ausstattung

- moderne Brennwert- Gastherme nach neuestem Stand, neuer WW- Boiler
- Fußbodenheizung im EG mit Vollfliesen- Fußboden
- Laminatboden, Vinylboden im OG, Radiatorheizung
- Kaminofen 2019 neue installiert
- Gas, Stadtwasser, Kraftstrom, Telefon, WLAN, im Haus, SAT- Empfang
- Abwassersammelgrube 4 cbm mit Dauerauftrag zur Entsorgung
- Außenjalousien manuell im EG
- Alarmanlage an allen Türen und Fenstern mit Funk
- Einbauküche 2019 neu, mit Frühstückstresen
- Rauchmelder in allen Räumen
- CO- Warngeräte im Kaminbereich und im Heizungsraum
- Verkauf mit Teilmöblierung möglich
- fast alle Leuchten bleiben installiert
- Designer- Gartenbrunnen elektrisch
- elektrisches Einfahrtstor, ebenerdige Eingangspforte
- viele Obstbäume im Naschgarten und im Park
- Kaminholzlager überdacht mit ca 3 cbm Robinienholz
- verschließbarer Geräteverschlag im großen Carport
- Terrasse über 3 Türen im EG betretbar

-- Kräutergarten neben der Küchen- Terrassentür

-- uvm

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei. Es ist kein Mietkauf vorgesehen. Es gibt keinen Instandsetzungsrückstau und zum Einzug sind keine Instandsetzungsarbeiten, oder Sanierungen notwendig. Eine Renovierung im EG liegt im Ermessen des Erwerbers, im OG ist es wie neu.

Die Heizungsanlage wurde in 10/ 2023 gewartet und ein neuer WW- Boiler dabei installiert. Vor Übergabe der Immobilie wird die gesamte Elektroanlage durch einen zertifizierten Betrieb überprüft.

Irrtümer und Verwechslungen sind möglich und damit vorbehalten, entscheidend ist der Vertrag.

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

BEI INTERESSE IDENTIFIZIEREN SIE SICH BITTE UND NENNEN EINE TELEFONNUMMER, UM DEN ERSTKONTAKT HERZUSTELLEN.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Dorfrandlage, gleich neben weiten Feldern und Wiesen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und in unmittelbarer Nähe des beginnenden Waldgebietes mit Anschluss zum Ribbecker Forst. DIE NATUR IST GROSSARTIG UND KEIN WINDRAD STÖRT DEN AUSBLICK. ES IST KEIN WINDEIGNUNGSGEBIET.

In der Anliegerstraße befinden sich nur 8 weitere, weitläufig angeordnete Einfamilienhäuser mit sehr angenehmen Bewohnern.

Die Immobilie liegt ca 500 m von der B 5 entfernt, die örtliche Bushaltestelle mit kurzen Takten in mehrere Richtungen ist fußläufig in ca 5 Minuten erreichbar und auch der Schulbus hält dort. Jeweils 5 und 8 km entfernt liegen die Regionalbahnhöfe der Linien Hamburg- Berlin und Hannover- Berlin, also sehr günstig auch für Pendler.

Zu viele Einkaufszentren befinden sich im 8 km entfernten Nauen. Auch Ärzte und Apotheken sind zahlreich vorhanden. Im Ort gibt es einen Hofladen, im Nachbarort einen Fleischer und mehr.

Das Radwegenetz ist sehr gut ausgebaut, Nauen, die Ausflugsziele Schloss Ribbeck, Landgut Borsig, Flugplatz Bienenfarm, alle mit guter Gastronomie, sind über diese Wege in kurzer Zeit und sicher zu erreichen.

Im Ort Paulinenaue, ca 4 km entfernt, gibt es eine KITA mit sehr gutem Ruf und eine gut geführte Grundschule. Weiterführende Schulen, auch ein Gymnasium und ein Privatcampus befinden sich in Nauen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	106,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



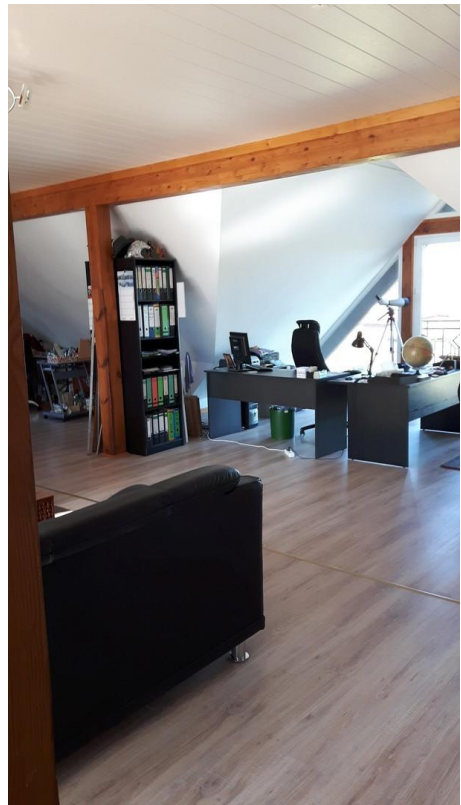
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



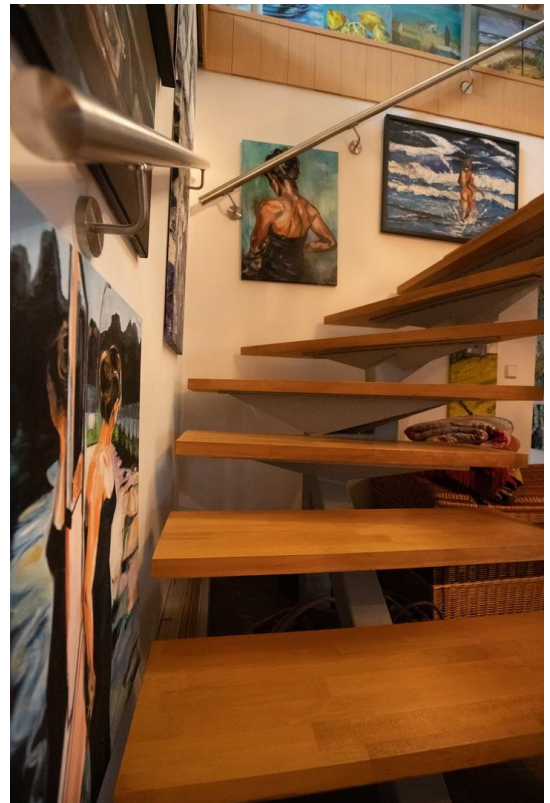
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



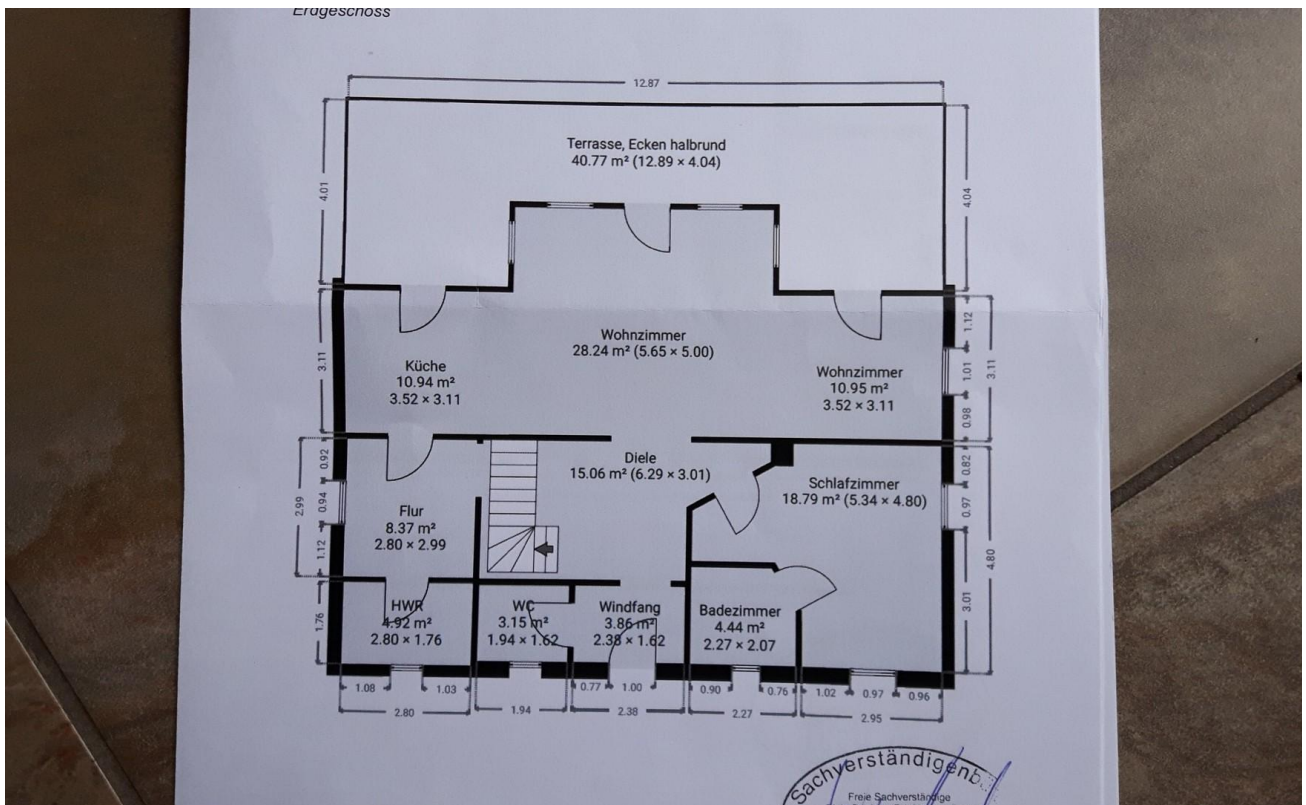
Exposé - Galerie



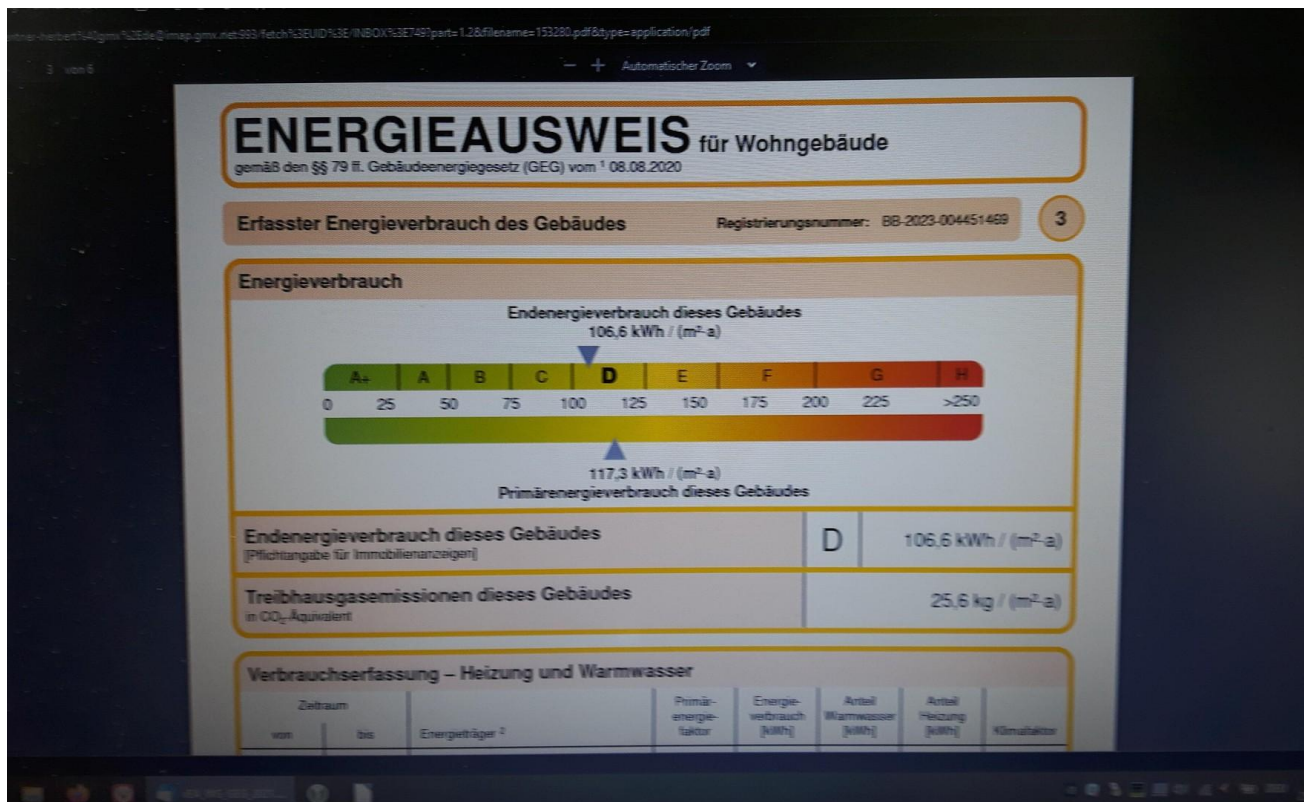
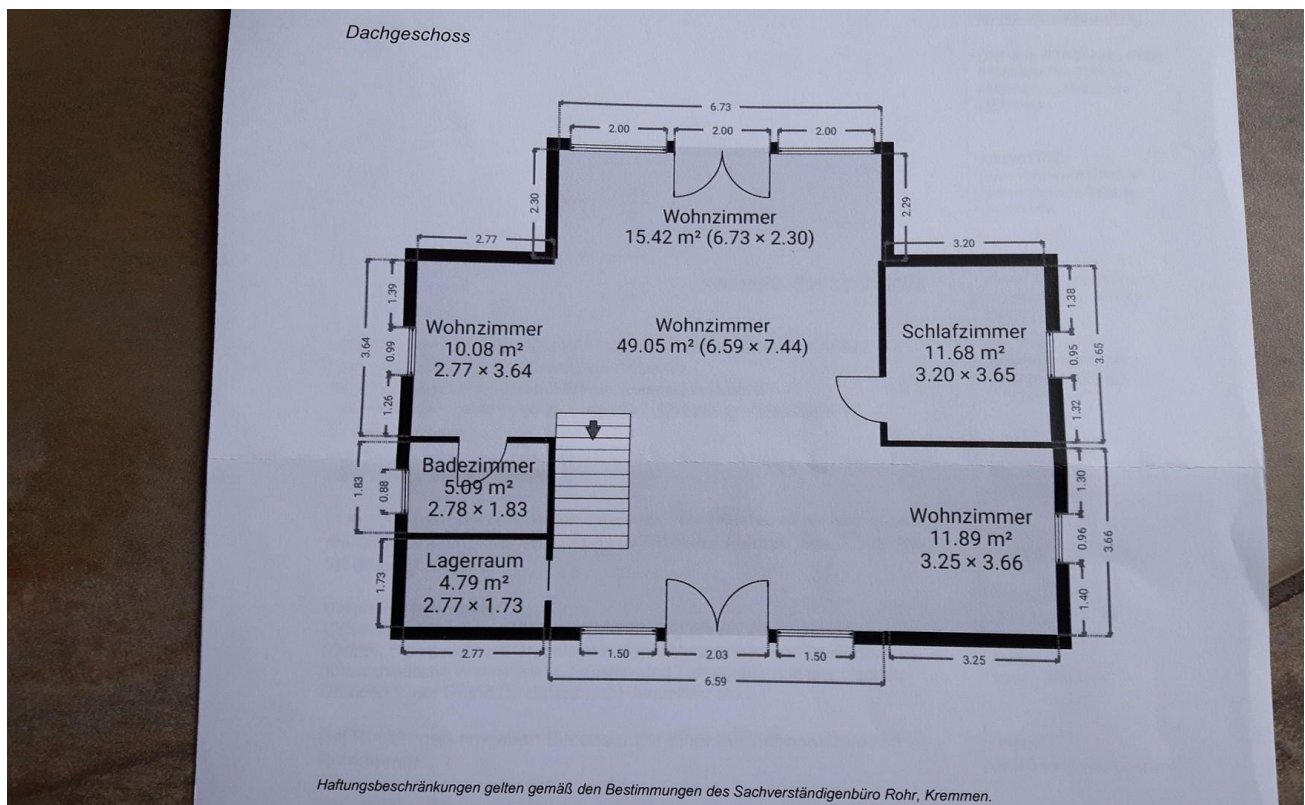
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

