

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Nauen

Attraktives Wohnen im Denkmalensemble



ohne-makler

Verkaufen & vermieten ohne Makler: Einfach, günstig, auf allen Portalen.

Objekt-Nr. OM-292614

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Gert Felgendreher
Telefon: 030 3134306
Mobil: 0157 34103319

14641 Nauen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2018
Zimmer	3,00
Wohnfläche	118,61 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	120 €
Heizkosten	200 €
Summe Nebenkosten	320 €
Mietsicherheit	4.800 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2024
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertige Wohneinheit, Maisonette, in den beiden oberen Etagen eines flexibel nutzbaren Remisengebäudes.

Exklusives Bad.

Einbauküchenblock, ohne Gebrauchsspur, kann vom Vormieter übernommen werden.

Bestandteil eines denkmalgeschützten Altstadensembles.

Neubau in ökologischer Hybridbauweise. Technisch und optisch in hoher Qualität ausgeführt. Repräsentative Gesamterscheinung, helle, flexible Räume, sehr angenehmes Raumklima, Lüftung und Kühlung durch natürliche Konvektion. Bewegliche, außenliegende Sonnenschutzscreens.

Ausstattung

Gebäudedach als Solar-Großkollektor.

Glashaut, Fassadenverschattung außenliegend, motorbetrieben.

Innenwände: Sichtmauerwerk aus historischen Backsteinen und Holzfachwerk mit Lehmausfachungen, Kalkputz, Mineralfarbanstrich

Fußböden: Dielen märkische Kiefer, geölt.

Unterflurinstallation mit Leerrohrsystem und Bodentanks.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Zentral in der Altstadt von Nauen in unmittelbarer Nähe von Kreishaus und Rathaus. Leicht und schnell erreichbar aus Berlin. Mit Regionalzug ab Alexanderplatz in 35 Minuten.

Parkplätze auf dem Nachbargrundstück.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Allraum

Exposé - Galerie



Küchenblock



Obergeschoss, Salon

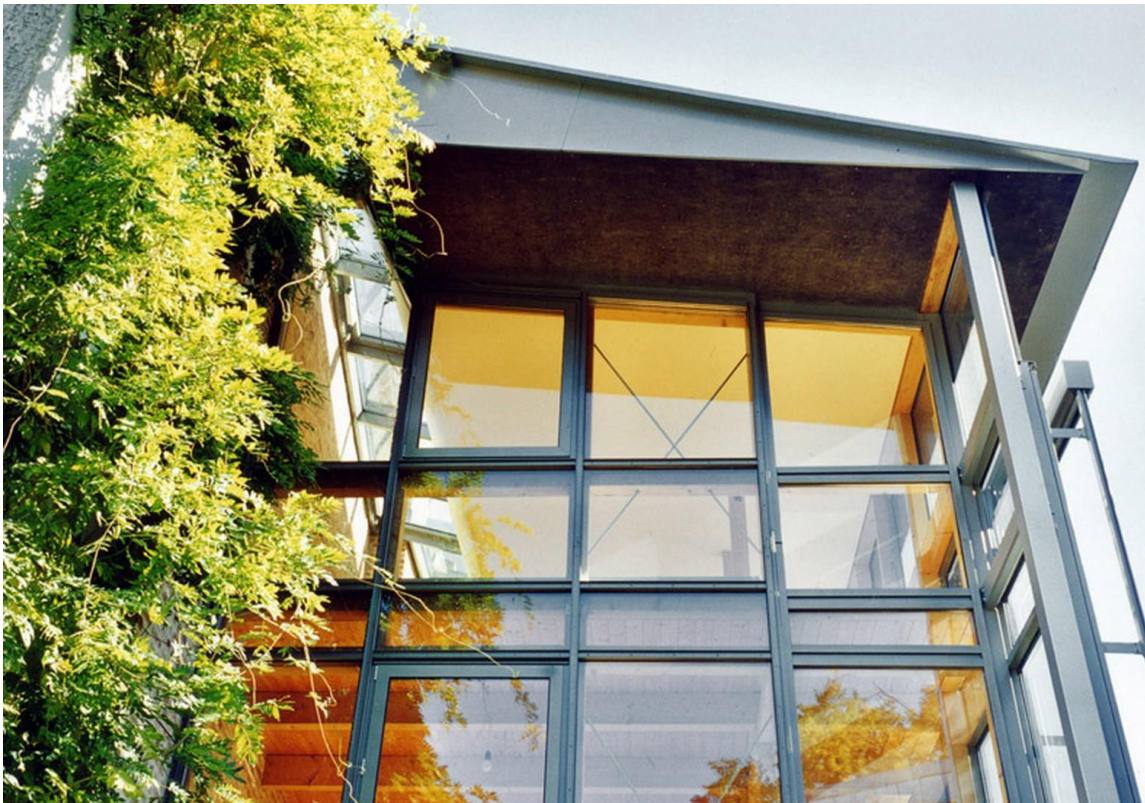
Exposé - Galerie



Waschtisch

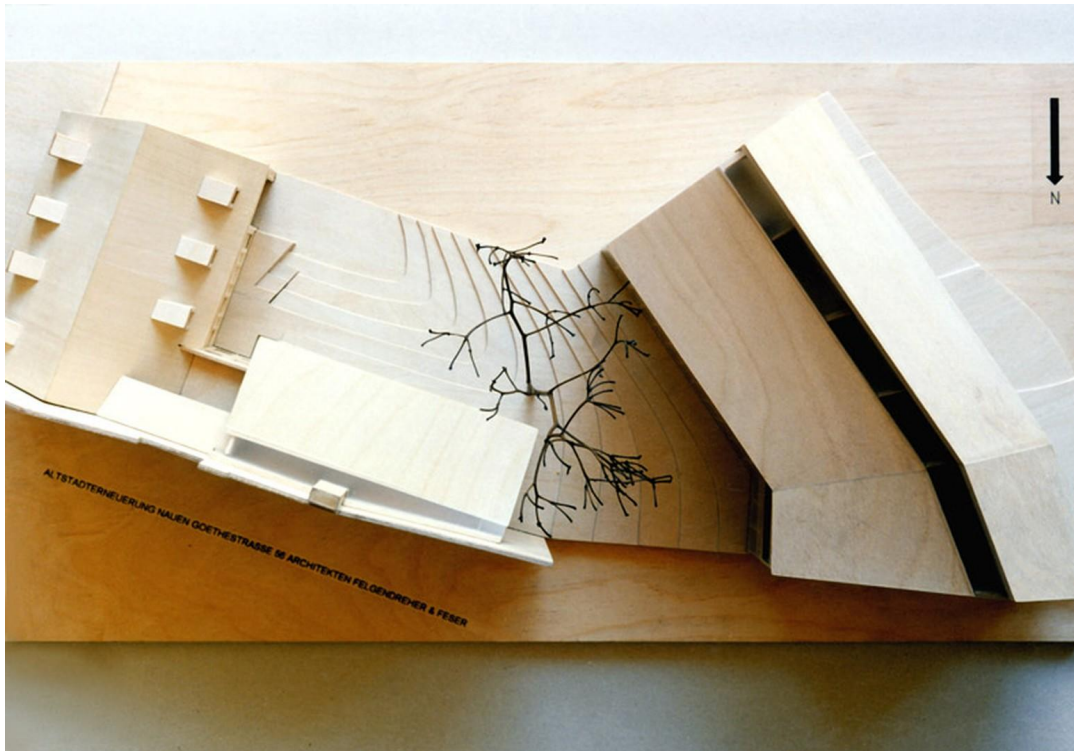


Dusche



Giebel

Exposé - Galerie



Modell der Grundstücksbebauung

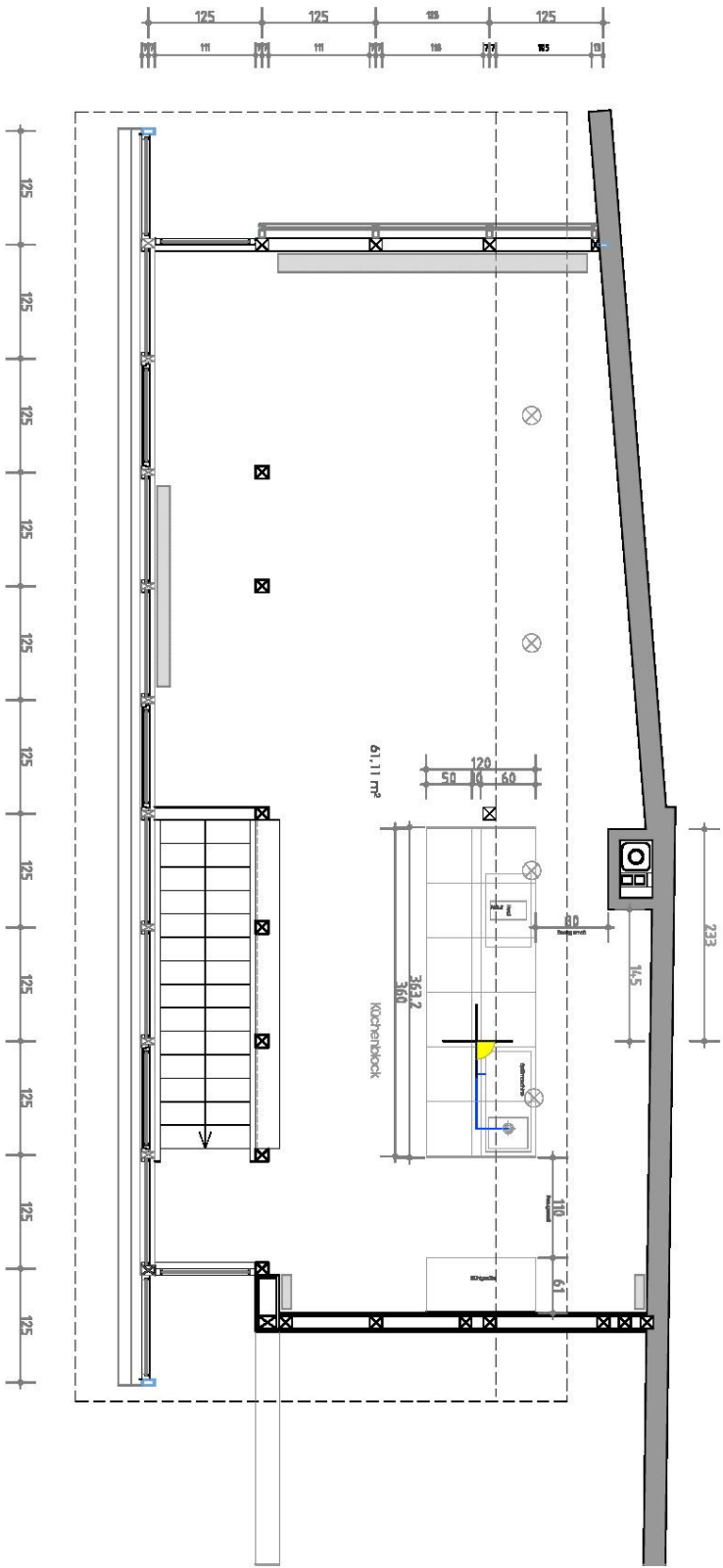


Hofzugang

Exposé - Grundrisse

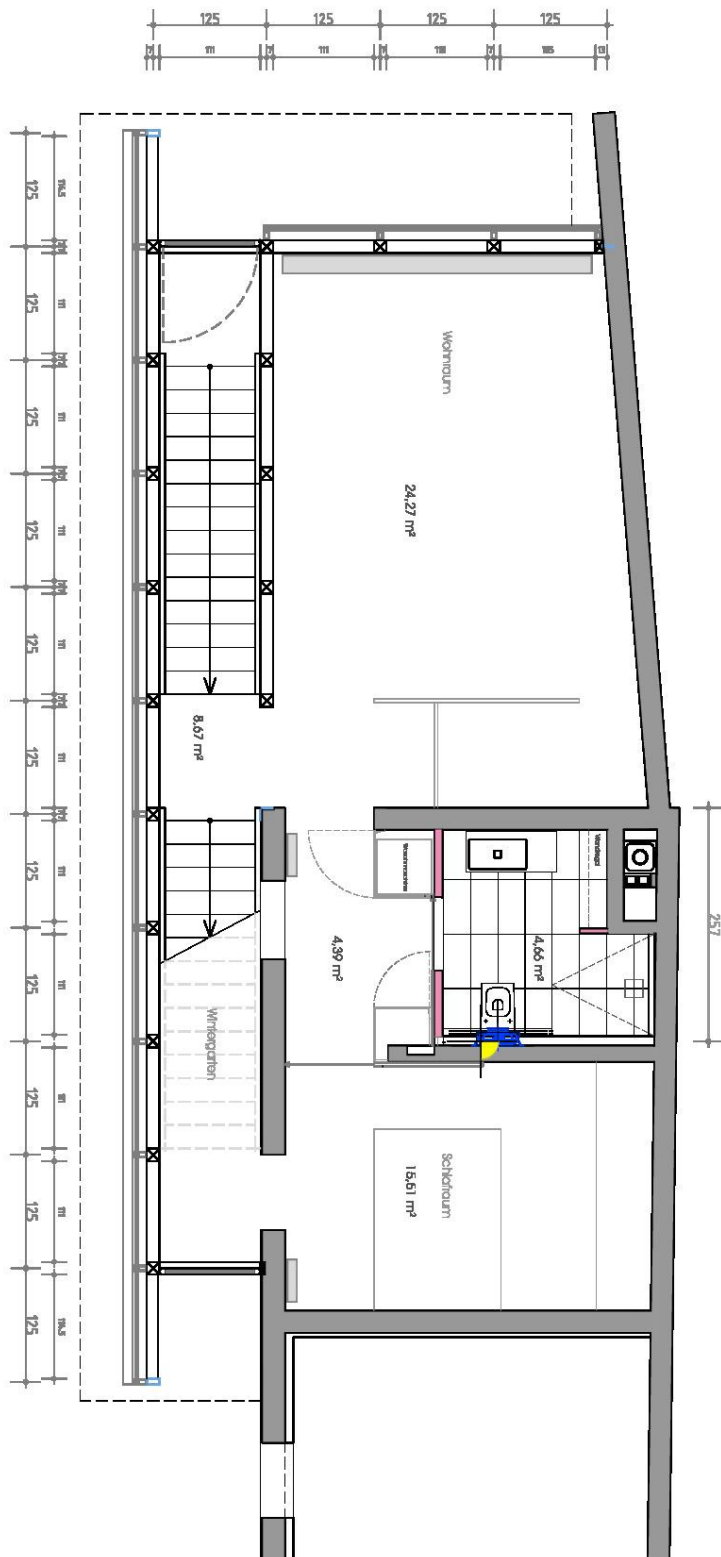
3 Zi. Loft 118,61 m²

DG

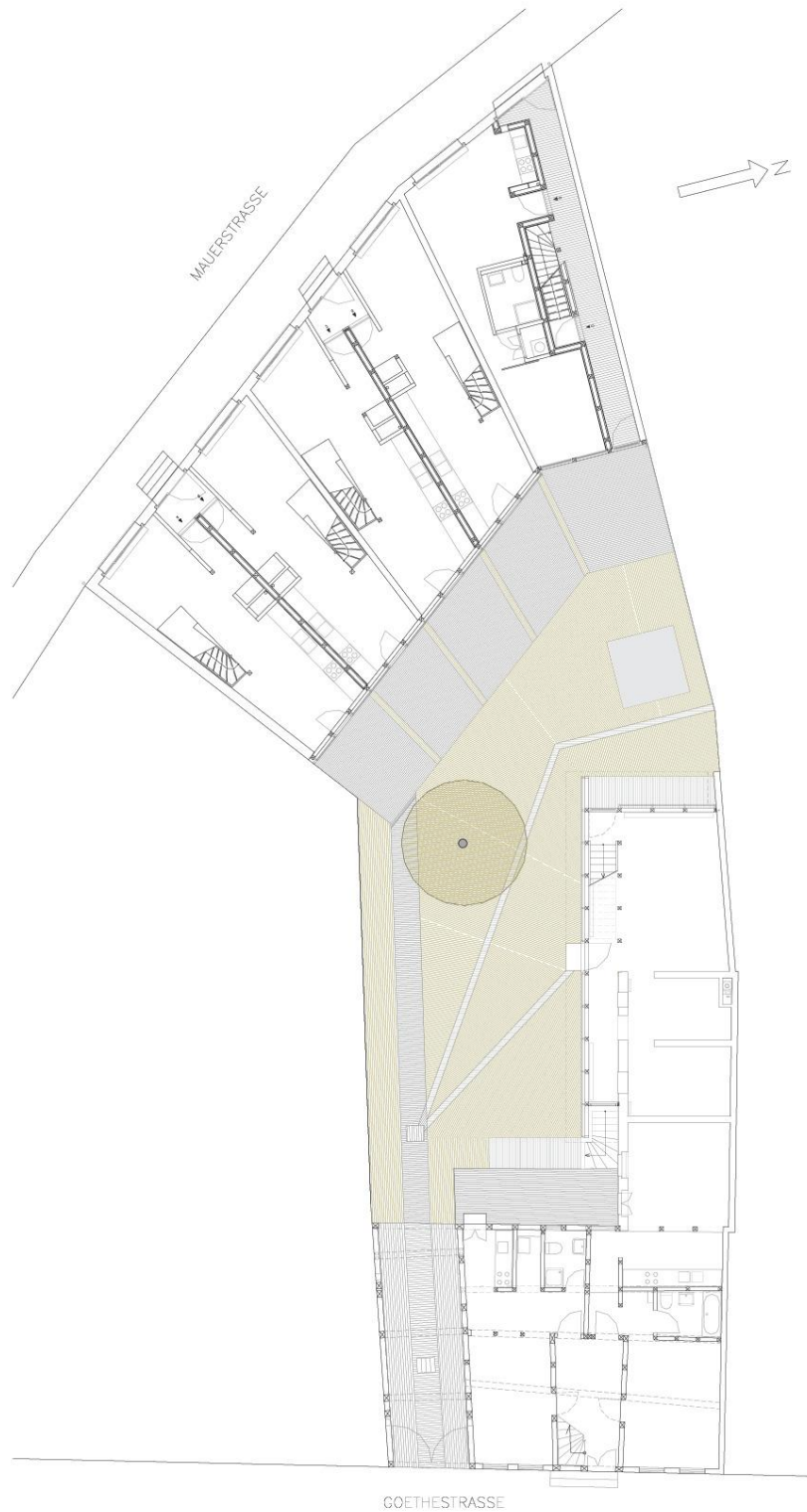


Exposé - Grundrisse

OG



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Grundstücksbeschreibung



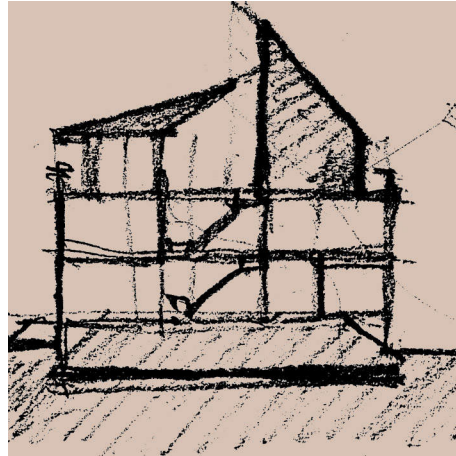
Das Grundstück liegt am Rande des historischen Stadtkerns von Nauen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, Baufeld 11. Es war mit einem Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert als Baudenkmal und im Hof mit einer Remise aus späterer Zeit bebaut.

Im Rahmen der städtischen Zielplanung 1998/2000 wurde das alte Wohnhaus an der Goethestraße bis auf die Konstruktion abgetragen, fachgerecht instandgesetzt und für hochwertige Wohnnutzung neu hergestellt. Im Hof wurde ein Teil der historischen Remise in den Neubau, flexibel nutzbar für Wohnen und Gewerbe, einbezogen. Auf dem hinteren Grundstücksteil an der Mauerstraße wurde mit dem Bau eines Sechsfamilienhauses die historische Bebauungskante neu errichtet.

Der Innenhof erhielt mit historischem Granitpflaster seine neue, dem jetzigen Ensemble angemessene repräsentative Erscheinung.

Im Denkmal wurden alle erhaltenen historischen Bauteile aufgearbeitet, die erforderlichen Ergänzungen denkmalgerecht, in hoher Qualität ausgeführt. Das Gefüge der Fachwerkwände und Holzbalkendecken wurde vollständig in alter Technik erneuert. Die sehr gute Wärmedämmung der Außenwände erfolgte nach ökologischen Kriterien mit Schilfmatten in Strohleimbettung. Das Material und die Konstruktion der neuen Bauteile wurden unter dem Aspekt der Erzielung einer optimalen Qualität für das Gesamtgefüge ausgewählt.

Der hochwertige Ausbau trägt dem gegebenen Baugefüge in allen Teilen Rechnung.



Im Neubau wurden sechs Wohneinheiten geschaffen - fünf familienfreundliche Fünfstückwohnungen, die sich über mehrere Etagen erstrecken, und eine ebenerdige Zweistückwohnung. - Die Zugänge der Wohnungen erfolgen ohne vorgelagertes Treppenhaus direkt von der Straße. Vier der Wohnungen haben zum Hof einen ebenerdigen Ausgang von Küche und Essplatz. Die Eingangsebenen sind für die kommunikativen Nutzungen vorgesehen. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich die Rückzugsräume der einzelnen Familienmitglieder. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Lichtgaden und ein Oberlichtband hinter dem First ermöglichen die Belichtung und Belüftung in der Gebäudetiefe, ohne dass Gauben die einfachen Ziegeldachflächen unterbrechen.

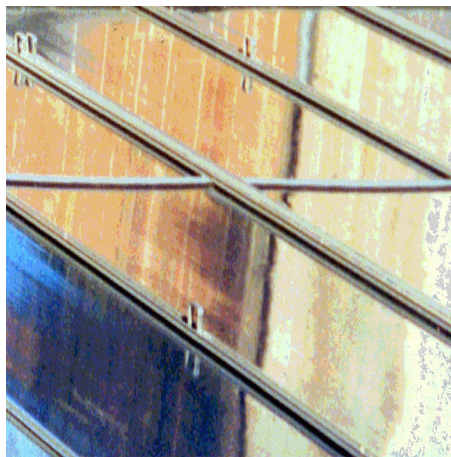
Das Gebäude wurde in Holzständerbauweise errichtet. Alle erdberührten Bauteile sind massiv aus Beton und Mauerwerk, ebenso die Wand des Erdgeschosses, die Brandwände und zwei weitere Zwischenwände.

Hierdurch ist für alle Wohnungen ein gleichmäßig großer Anteil träger Speichermasse mit den positiven Auswirkungen für ein angenehmes Raumklima gegeben.

Die Holzbalken der Wohnraumdecken sind sichtbar belassen.

Das Fachwerk der Fassaden ist zum Witterungsschutz paneelverkleidet, auf der Hofseite wegen der erforderlichen Belichtungsflächengrößen ganzflächig kittlos verglast.

Auszeichnungen für die drei Bauten: Denkmalpreis 1999, Bauherrenpreis 2001, Holzbaupreis 2002



Der schmale Baukörper des erhaltenen Remisenteils wurde durch ein vorgestelltes Holzskelett erweitert und um ein zusätzliches Geschoss erhöht. Für das nach Süden ausgerichtete Gebäude bildet eine Glasfassade mit außenliegendem Sonnenschutz den Raumabschluss. Ein durchgehendes Oberlichtband entlang der Brandwand erhellt in der Gebäudetiefe das Dachgeschoss. Darin eingebaute Klappflügel dienen der natürlichen Lüftungsregelung des Gebäudes. Das historische Mauerwerk wirkt als massiver Speicherkern - verschattet kühlt es im Sommer und trägt im Winter, der flachen Sonnenstrahlung ausgesetzt, zur passiven Warmegewinnung bei. Die Raumwirkung ist äußerst repräsentativ.

Elektroleitungen, Kommunikationsmedien und EDV Anschlüsse sind in Leerrohren und als Unterflurinstallation ausgeführt. Zur flexiblen Anpassung und zur Erhöhung der Nutzungsqualität wurden Bodentanks eingebaut.

Alle drei Gebäude auf dem Grundstück sind zentralbeheizt und an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Wohnungen verfügen über separate Heizkreisläufe. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler.

Im Keller der Remise befindet sich die Heizzentrale. Der Brennwertkessel wird mit Gas betrieben.

Das Remisendach ist ein Großkollektor mit ca. 60 m² Fläche. Die von der Sonne aufgenommene Heizenergie wird über ein 2-Speichersystem für die Brauchwassererwärmung eingesetzt.