



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit Top-Anbindung an Berlin!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_767	<b>Stand vom:</b>	27.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Ort:</b>	14641 Nauen / Berge	<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 %		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2024
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Elektro
<b>Primärer Energieträger:</b>	ELEKTRO	<b>Endenergiebedarf:</b>	69.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	14 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	4 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	4 km		

## Objektbeschreibung:

---

Hier entschleunigen Sie vom Alltag!

Zum Verkauf steht eine charmante, frisch sanierte Doppelhaushälfte in idyllischer Lage, die sich perfekt für Singles oder Paare eignet, welche das Beste aus zwei Welten schätzen: Die Ruhe und Natur des Landlebens kombiniert mit der Nähe und Erreichbarkeit der pulsierenden Metropole Berlin.

Die Doppelhaushälfte wurde kürzlich umfassend saniert und modernisiert. Hochwertige Materialien, zeitgemäße Technik und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein stilvolles und komfortables Wohnambiente. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig und ermöglicht es Ihnen, ohne Verzögerung in Ihr neues Zuhause einzuziehen.

Umgeben von grüner Natur und dennoch mit optimaler Verkehrsanbindung – diese Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen Entspannung und Erreichbarkeit. Der gemütliche Garten mit überdachter Terrasse lädt zu schönen Stunden im Freien ein, während Sie die Ruhe und frische Luft genießen können.

Trotz der ruhigen Lage in einer ländlichen Umgebung sind Sie in nur etwa 30 Minuten in Berlin. Die Nähe zur Autobahn und zur Bundesstraße B5 macht diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler, die die Nähe zur Hauptstadt schätzen, aber auch nach Feierabend die Vorzüge eines Lebens im Grünen genießen möchten.

Das Haus bietet ca. 85 qm Wohnfläche auf zwei Ebenen und zusätzliche Nutzfläche von etwa 39 qm. Im Erdgeschoss finden Sie ein helles und geräumiges Wohnzimmer, das nahtlos in die Küche übergeht. Diese bietet direkten Zugang zur sonnigen und überdachten Terrasse. Ein stilvolles Badezimmer und ein praktischer Hauseingangsflur ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die individuell genutzt werden können und eine Galerie, welche sich bspw. als Büro oder Bibliothek anbietet. Der Keller hat ausreichend Stauraum für Haushaltsgeräte.

Diese Doppelhaushälfte ist ein wahres Juwel für alle, die ländliches Flair und städtische Nähe verbinden möchten.

## Lage:

---

Die Liegenschaft ist lokalisiert in Nauen im Ortsteil Berge. Berge liegt 5,5 km westnordwestlich der Kernstadt Nauen an der Bundesstraße 5 in Richtung Pessin auf halbem Weg zwischen den Nauener Ortsteilen Lietzow und Ribbeck.

Nauen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Berlin. Die Stadt ist an das Regionalbahnnetz angeschlossen, was regelmäßige Zugverbindungen mit einer Fahrtzeit von etwa 30 bis 45 Minuten ermöglicht. Zusätzlich gibt es auch Busverbindungen nach Berlin, die eine weitere Option für Pendler und Reisende darstellen. In Nauen gibt es mehrere Kindertagesstätten und Schulen, die eine qualitativ hochwertige Betreuung und Bildung für Kinder unterschiedlichen Alters bieten. Diese Einrichtungen sind gut in die Stadtstruktur integriert und bieten den Bewohnern eine gute Auswahl an Bildungsmöglichkeiten für ihre Kinder. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Wochenmärkte und Einkaufszentren. Die Bewohner finden hier eine breite Auswahl an Waren und Dienstleistungen für ihren täglichen Bedarf.

Insgesamt bietet Nauen eine attraktive Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einem naturnahen Umfeld, das zum Entdecken und Erholen einlädt.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Eingangsflur (ca. 4 qm)
- Wohnzimmer (ca. 19 qm)
- Küche (ca. 10 qm)
- Badezimmer (ca. 8 qm)

#### OBERGESCHOSS:

- Galerie (ca. 10 qm)
- Schlafzimmer 1 (ca. 11 qm)
- Schlafzimmer 2 (ca. 7 qm)
- Schlafzimmer 3 (ca. 7 qm)

#### KELLERGESCHOSS:

- Stauraum (ca. 14 qm)

#### EXTRAS:

- Geräteschuppen
- Terrasse (ca. 21 qm)
- Fassade wird im Frühjahr 2024 NEU gestrichen
- Fußboden in der Garage 2023 erneuert

- Obere Dachebene 2012 gedämmt

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

## Bilder

---

Hauseingangsflur



Wohnzimmer EG



Galerie OG



Wohnzimmer EG



Schuppen und überdachte Terrasse



Haus mit Vorgarten von Vorne

