

Mühlenberge – Haage bei Nauen

# Raus aufs Land - Moderner Bungalow mit herrlichem Sonnengrundstück!

Objektnummer: 25368004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 2.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

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

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Auf einen Blick

|               |             |
|---------------|-------------|
| Objektnummer  | 25368004    |
| Wohnfläche    | ca. 87 m²   |
| Bezugsfrei ab | 22.09.2025  |
| Zimmer        | 3           |
| Schlafzimmer  | 2           |
| Badezimmer    | 1           |
| Baujahr       | 2014        |
| Stellplatz    | 1 x Carport |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 298.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Bungalow                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Sauna                                                           |

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergieverbrauch         | 24.21 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.02.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Ein erster Eindruck

Dieser neuwertige Bungalow, erbaut im Jahr 2014, besticht durch seine moderne Ausstattung und das weitläufige, sonnige Grundstück von ca. 2200 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> bietet das Haus einen wunderschönen Platz auf dem Land für ein Paar oder eine kleine Familie und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand.

Ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche im rustikalen Landhaustil erfüllen den Wohnraum vom Leben auf dem Land. Zwei schöne Schlafzimmer und ein modernes Bad machen das Haus komplett. Alles ist ebenerdig zu erreichen! Durch die lehmverputzten Wände erfahren Sie im ganzen Haus ein besonderes Raumklima. Die Immobilie ist mit einer Vaillant Luft/Wasser-Wärmepumpe mit integriertem 175 Liter Warmwasserspeicher in Kombination mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die nicht nur zur Umweltfreundlichkeit beiträgt, sondern auch die Energiekosten niedrig hält. Der Bungalow ist massiv gebaut und ist mit Natursteinboden versehen, was dem Haus eine zeitlose Eleganz verleiht.

Viel Nutzfläche, Schlafmöglichkeiten für Gäste und große Kinder gibt es in den unterschiedlichen Nebengebäuden - hier können wahre Abenteuer erlebt werden ! Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich ein ehemaliger Wohnwagen der nun als Gästehäuschen dient und ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet ist, sowie eine Scheune mit integrierter Werkstatt und einem ausgebauten Rückzugsort mit Sauna und weiterem Schlafbereich und noch ein paar weitere Möglichkeiten!

Das Grundstück mit zahlreichen insekten- und vogelfreundlichen Sträuchern, Blumen, Kräuter, diversen Beerensorten und Obstbäumen bepflanzt, hier können sie Ihren grünen Daumen kreativ werden lassen!

Eine Pflanzenkläranlage ergänzt die umweltbewusste Gestaltung des Anwesens und somit entfallen die Abwasserkosten. Die Lage des Grundstücks am Feldrand bietet einen besonderen Reiz, da sie einen weiten Blick in die umliegende Natur ermöglicht. Auf dem eigens zur Beobachtung gebauten Hochsitz, lassen sich auf den Weiten der Felder Kraniche und Großtrappen betrachten. Hier, am Rande des Havelländischen Sterneparks, ist auch der Sternenhimmel unvergleichlich.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Leben macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Ideal für diejenigen, die Ruhe und Entspannung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten eines modernen

Zuhauses verzichten zu müssen. Sehr praktisch ist auch die zweite Zufahrt am Grundstücksende.

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Alles zum Standort

Mühlenberge liegt ca. 60 km nordwestlich von Berlin und zentral zwischen den Städten Rathenow, Nauen, Kyritz und Neuruppin. Die Gemeinde Mühlenberge besteht aus den Ortsteilen Haage, Senzke und Wagenitz sowie dem Wohnplatz Karlsaue.

Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 5 zwischen Friesack und Nauen.

Der Bahnhof in Paulinenaue ist mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen. Von dort fährt der RE 8 Richtung Berlin und man erreicht Spandau in 30 Minuten, Zoo in 40 Minuten und den Berliner Hauptbahnhof in 45 Minuten. Weiterhin kann man vom Bahnhof Buschow, der in 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist, den RE 4 Stendal - Rathenow - Berlin - Falkenberg (Elster) nutzen.

Objektnummer: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 24.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25368004 - 14662 Mühlenberge – Haage bei Nauen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Enrico Baumgarten

---

Mittelstraße 12-16, 14641 Nauen

Tel.: +49 3321 - 74 79 690

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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