

## Dieses Objekt ist leider nicht mehr verfügbar.

Doppelhaushälfte / Kauf

### 1. Eckdaten

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Id: 430  
Anschrift: Am Graben 2  
DE-14641 Nauen OT Kienberg  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 155.000,00 EUR  
zzgl. Mehrwertsteuer: nein  
Courtage / Provision: 7,14 % inkl. MwSt. vom Käufer

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 4  
Grundstücksfläche: ca. 337 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Carport

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Keller: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Rolladen: ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart: Erstbezug  
Alter: Neubau  
Baujahr: 2000  
Bauphase: Bau abgeschlossen

#### 1.6. Umfeld

nächste Stadt: Nauen, Berlin

#### 1.7. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen  
Stand vom: 04.07.2009

# EXPOSÉ

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

**Gemarkung:** Kienberg  
**Flur:** 1  
**Flurstück:** 712

## 1.8. Beschreibung

Das 2000 fertig gestellte und massiv gebaute Haus ist vollkommen unterkellert. Das Dachgeschoss ist mit einem Fenster in der Giebelwand und einem Dachfenster versehen, mit seiner Höhe von ca. 2,50 m bietet es noch ein wenig Ausbaureserve an. Heizung und Warmwasserversorgung werden durch einen mit Heizöl betriebenen Brenner erzeugt. Neben zwei Vorratsräumen und dem Heizungsraum befindet sich noch ein großer Raum von ca. 17 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang im Keller. Beim betreten des Hauses bemerkt man schon, dass hier mit Liebe zum Detail gearbeitet wurde. So ist z. B. das gesamte Treppengeländer aus Edelstahl gefertigt worden und der Fußboden im Flur besteht vom Dachgeschoss bis einschließlich der Kellertreppen aus Granitstein. Die restlichen Räume sind mit Laminat bzw. Fliesen ausgelegt. Bis auf den Spitzboden sind sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet, die Rollläden an den Terrassentüren funktionieren elektrisch. Vom Obergeschoss hat man einen wunderbaren Ausblick ins Grüne sowie in den See ähnlich angelegten großen Schwimmteich der Nachbarschaft. Das gesamte Haus und Grundstück macht einen sehr gepflegten Eindruck.

# EXPOSÉ

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## 1.9. Lage

Der Ort Kienberg hat ca. 500 Einwohner. Busverbindungen in die Umgebung und nach Berlin-Spandau sowie ein Schulbus nach Nauen sind vorhanden. Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und ein Kindergarten sowie ein Sportplatz mit sehr modernem Clubhaus. Auf dem Sportplatz finden mehrmals im Jahr Veranstaltungen statt, bei denen man die sehr freundlichen Kienberger Einwohner kennen lernen kann. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie die Regionalbahn nach Berlin sind im 7 Minuten entfernten Nauen vorhanden. Nauen mit seinen Ortsteilen und derzeit ca. 17.000 Einwohner liegt ca. 26 km westlich der Berliner Stadtgrenze an der B5 und der B 273 sowie an der Bahnstrecke Berlin-Hamburg. Bis zu den Autobahnauffahrten zur A 10 Berliner Ring bei Wustermark bzw. nördlich von Nauen beträgt die Entfernung jeweils ca. 7 km. In Nauen kreuzen sich weitere Straßen. Neben dem zentralen Busbahnhof am Regionalbahnhof Nauen gibt es im Stadtgebiet noch weitere Bushaltestellen für Linien nach außerhalb und eine Stadtlinie. Insgesamt ist die Stadt verkehrsmäßig gut erschlossen. Nauen ist eine historisch gewachsene alte Stadt, was sich auch in ihrem Stadtzentrum mit unterschiedlicher Bebauung widerspiegelt. Das betrifft einerseits Straßenzüge mittelalterlicher Form und Bebauung sowie Bebauungen jüngerer Geschichte. Hier befinden sich auch die Geschäfte für den einschlägigen Bedarf, kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie im gesamten Stadtgebiet verteilt viele Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Norma, Penny, Lidl, Schlecker, Plus, Netto, Hagebaumarkt, Tankstellen, Werkstätten, Post, Banken etc.).

## 1.10. Provision

Vom Erwerber zu zahlende 7,14 % inkl. MwSt. vom tatsächlichen Kaufpreis, zahlbar und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages.

- Die Kaufnebenkosten trägt der Käufer. (Notarkosten, Grunderwerbsteuer,...) -

## 1.11. Weiteres

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

EXPOSÉ

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## 2. Fotogalerie



Ansicht 1

EXPOSÉ

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## 3. Anbieter

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Lipinsky Immobilien
<b>Anschrift:</b>	Holzmarktstraße 15 DE-14641 Nauen Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Gewerbeamt Nauen (FB Ordnung &&& Sicherheit, Stadt Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Tel.: 03321 - 408-0)
<b>Gewerbeerlaubnis nach §34c:</b>	Lipinsky Immobilien Inhaber Thomas Lipinsky  Zulassung nach § 34c GewO beim Gewerbeamt Nauen (FB Ordnung & Sicherheit, Stadt Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Tel.: 03321 - 408-0)  Steuernummer: 051/245/01654
<b>Website:</b>	Thomas Lipinsky Holzmarktstr. 15 14641 Nauen Tel.: 03321 / 747 03 48 Fax: 03321 / 747 03 47 E-Mail: <a href="mailto:postbox@Lipinsky-Immobilien.de">postbox@Lipinsky-Immobilien.de</a> <a href="http://www.Lipinsky-Immobilien.de">http://www.Lipinsky-Immobilien.de</a>

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Thomas Lipinsky
<b>Telefon:</b>	03321 - 747 03 48
<b>Mobil:</b>	0173 - 810 63 05
<b>Fax:</b>	03321 - 747 03 47
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:postbox@lipinsky-immobilien.de">postbox@lipinsky-immobilien.de</a>

EXPOSE

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer, Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Nachweis der angebotenen Objekte durch die Fa. Lipinsky Immobilien gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht sofort nach Erhalt des entsprechenden Exposés schriftlich nachweist, dass ihm das jeweilige Objekt von anderer Seite schriftlich angeboten wurde. Diese Geschäftsbedingungen und das Gebührenverzeichnis werden sofort Vertragsbestandteil, wenn der Empfänger in deren Kenntnis geschäftliche Beziehungen mit uns aufnimmt, fortführt oder unsere Leistungen in Anspruch nimmt und es zu einem Miet-/Pacht-/Kaufvertragsabschluss kommt. Der Empfänger geht mit der Annahme unseres Angebotes einen Maklervertrag mit uns ein. Dies ist besonders der Fall, wenn der Käufer/Mieter/Pächter von unserem Angebot Gebrauch macht, z.B. durch Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer/Vermieter.
2. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Auslassungen, Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
3. Die in den Angeboten der Fa. Lipinsky Immobilien enthaltenen Angaben basieren auf den der Fa. Lipinsky Immobilien erteilten Informationen. Alle zum Baurecht enthaltenen Angaben beruhen auf mündlichen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden. Die Fa. Lipinsky Immobilien ist bemüht, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann aber nicht übernommen werden.
4. Entgeltliche Tätigkeit, auch für den anderen Teil, ist ausdrücklich gestattet.
5. Kommt mit dem Empfänger ein anderes Geschäft (z. B. Kauf, Miete oder Pacht) zustande, so ist sofern das Angebot keine Angaben dazu enthält hierfür die hier aufgeführte Provision zu zahlen.

### Vermietung:

Private Wohnungen / Häuser / Grundstücke etc. 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt.

Gewerbliche Geschäfts- und Büroräume / Grundstücke 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt.

### Verkauf:

Eigentumswohnungen 7,14% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. MwSt. vom Erwerber

Häuser / Grundstücke 7,14% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. MwSt. vom Erwerber

Kaufpreise bis 42.000,- € 3.500 € Bearbeitungspauschale inkl. MwSt. vom Erwerber

(Hiervon abweichende Provisionen müssen schriftlich vereinbart werden.)

Die Fa. Lipinsky Immobilien nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer/Vermieter in Empfang.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Kauf- oder Mietvertrag zustande kommt, selbst wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, bzw. der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung erreicht wird. Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Der Erwerb eines Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts steht einem Kauf gleich. Die Provision wird auch fällig, wenn das angebotene Objekt aus der Zwangsversteigerung erworben wird.
7. Auch für frei telefonisch (mündlich) bekannt gegebene Objekte entsteht ein Maklervertrag mit Provisionspflicht.
8. Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind nur für Selbstinteressenten bestimmt und streng vertraulich zu behandeln, sie dürfen ohne Erlaubnis der Fa. Lipinsky Immobilien weder im Original noch inhaltlich an Dritte weitergegeben werden. Der Empfänger eines Angebotes haftet der Fa. Lipinsky Immobilien gegenüber für alle Schäden, die durch Zuwiderhandlungen entstehen.
9. Wird ein nachgewiesenes oder vermitteltes Objekt zunächst gemietet oder gepachtet und innerhalb von fünf Jahren danach gekauft, so ist hierfür die vereinbarte Käuferprovision abzüglich der für den ersten Vertrag gezahlten Provision fällig.
10. Bei notariellem Vertragsabschluß ist die Fa. Lipinsky Immobilien hinzuzuziehen.
11. Die Provision wird fällig und zahlbar bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder anderer Verträge (z. B. Miete oder Pacht). Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von zwei v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch sechs v. H. zu zahlen, es sei denn, es wird eine höhere oder geringere Zinsbelastung nachgewiesen.
12. Wird ein nachgewiesener oder vermittelter Vertrag rückgängig gemacht oder gekündigt, wird der Provisionsanspruch hiervon nicht berührt.
13. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch die Fa. Lipinsky Immobilien.
14. Die Fa. Lipinsky Immobilien haftet in keiner Weise für die Finanzierung der nachgewiesenen Objekte.
15. Sollte eine dieser Geschäftsbedingungen auf Grund von Rechtsvorschriften ungültig sein oder werden, so werden alle übrigen davon nicht berührt. An ihre Stelle treten die in den Rechtsvorschriften bestimmten. Dies gilt entsprechend auch für besondere Vertragsabreden.
16. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand gilt Nauen als vertraglich vereinbart.

EXPOSÉ

Alle gemachten Angaben in unseren Exposés beruhen auf Informationen der Eigentümer Gutachter oder Behörden, daher können wir hierfür keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Fehler vorbehalten.  
Vielen Dank für Ihr Verständnis.