Lipinsky Immobilien
Inh. Thomas Lipinsky
Holzmarktstraße 15 - 14641 Nauen - Tel.: 03321 - 747 03 48 / 0173 - 810 63 05 - Fax: 03321 - 747 03 47
Internet: www.Lipinsky-Immobilien.de - E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de

Gepflegter Bungalow mit großem Potenzial in begehrter Top-Lage - Auf YouTube: https://youtu.be/8rK0c_c9Ex0

Bungalow / Kauf

1. Eckdaten

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	569
Anschrift:	DE-14641 Nauen Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	455.500,00 EUR
Courtage / Provision:	Provisionsfrei

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 113 m²
Anzahl Zimmer:	4
Grundstücksfläche:	ca. 480 m²

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster, mit Badewanne
weitere Zimmer:	Abstellraum, Dachboden, Heizraum

1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	teilweise renovierungsbedürftig
Baujahr:	2000

1.6. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein

1.7. Beschreibung

Auf dem ca. 480 m² großen Grundstück befindet sich der im Jahr 2000 erbaute, freistehende Bungalow, der idealen Raum für Familien, Paare oder das Wohnen im Alter sowie flexibel nutzbare Ausbaureserven im Dachgeschoss bietet.

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.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 173 m². Für eine zuverlässige Wärme- und Warmwasserversorgung sorgt eine Gastherme, die zentral im Haus untergebracht ist.

Das Herzstück des Hauses bildet das komplett ebenerdige Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 113 m².

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem interessant rechtwinkligen Flur empfangen, von dem aus alle Räumlichkeiten sternförmig abgehen. Das Raumangebot ist perfekt durchdacht: Neben dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer und einem Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere flexible Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office eignen. Die Küche ist bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und lädt zum Kochen ein. Das geflieste Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum (HWR) bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt unter anderem die Gastherme für Heizung und Warmwasser. Alle Fenster im Erdgeschoss sind für optimalen Licht- und Sichtschutz mit Außenjalousien ausgestattet.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet ca. 60 m² zusätzliche Nutzfläche. Es ist derzeit in zwei Räume aufgeteilt, an das Heizsystem der Gastherme angeschlossen und verfügt über drei normal große Dachfenster. Aktuell ist dieser Bereich über eine klassische, ausklappbare Dachbodentreppe erreichbar. Rechtlich gilt das Dachgeschoss derzeit nicht als offizieller Wohnraum. Für den neuen Eigentümer verbirgt sich hier jedoch ein enormes Potenzial: Durch den nachträglichen Einbau einer festen Treppe lässt sich dieser bereits beheizte Bereich optimal als vollwertiger Wohnraum, Atelier oder separater Gästebereich inwertsetzen.

Außenbereich und Grundstück

Das Grundstück ist perfekt ausgenutzt. Sie erreichen das Haus entweder zu Fuß direkt zur Haustür oder bequem mit dem Auto über die Garagenzufahrt, die in die eigene Garage führt.

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.

Der hintere Gartenbereich ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Entspanner. Er ist liebevoll und strukturiert aufgeteilt in eine sonnige Terrasse für gemütliche Grillabende, eine gepflegte Rasenfläche, schützende Hecken sowie ein charmantes Gartenbeet mit einem eigenen Obstbaum. Vom Garten aus haben Sie zudem direkten Zugang zu einem praktischen Schuppen, der ideal für Gartengeräte oder Fahrräder genutzt werden kann. Technisch abgerundet wird das Immobilienangebot durch eine installierte Sat-Anlage sowie einen funktionstüchtigen Blitzableiter.

Lagebeschreibung

Wer hier ein Grundstück sein eigen nennen kann, darf sich glücklich schätzen: Die Immobilie befindet sich in einer absolut begehrten und ruhigen Top-Lage. Der kontinuierlich hohe Bodenrichtwert dieser Wohngegend spricht eine klare Sprache für die Wertstabilität dieses Standorts.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Ein modernes Einkaufscenter mit Geschäften des täglichen Bedarfs ist von hier aus bequem und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für Familien befindet sich zudem ein wunderschöner, großer und angenehm ruhiger öffentlicher Kinderspielplatz in der direkten Nachbarschaft, der etwas versteckt in der Wohnlage liegt und Kindern einen geschützten Raum zum Spielen bietet.

Fazit

Dieser Bungalow vereint komfortables Wohnen in einer der besten Lagen der Region sowie der spannenden Möglichkeit, den Wohnraum bei Bedarf spürbar zu erweitern.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ein Energieausweis ist in Arbeit und wird bei einer Besichtigung vorgelegt.

1.8. Provision

Provisionsfrei

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

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. Weiteres

Alle gemachten Angaben in diesem Exposé 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.

Holzmarktstraße 15 - 14641 Nauen - Tel.: 03321 - 747 03 48 / 0173 - 810 63 05 - Fax: 03321 - 747 03 47
Internet: www.Lipinsky-Immobilien.de - E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de

2. Fotogalerie










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.

Lipinsky Immobilien
Inh. Thomas Lipinsky
Holzmarktstraße 15 - 14641 Nauen - Tel.: 03321 - 747 03 48 / 0173 - 810 63 05 - Fax: 03321 - 747 03 47
Internet: www.Lipinsky-Immobilien.de - E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de



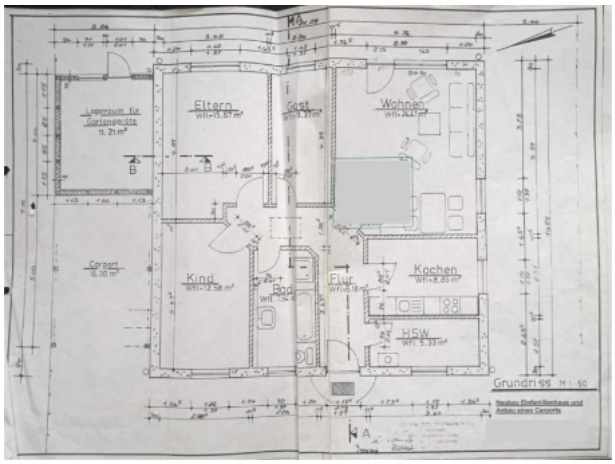


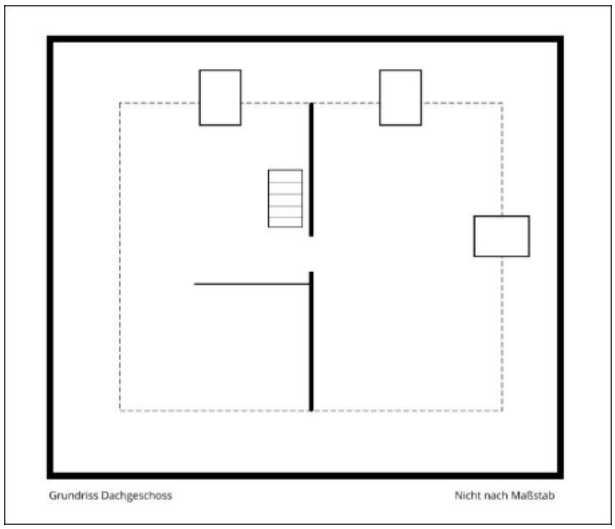








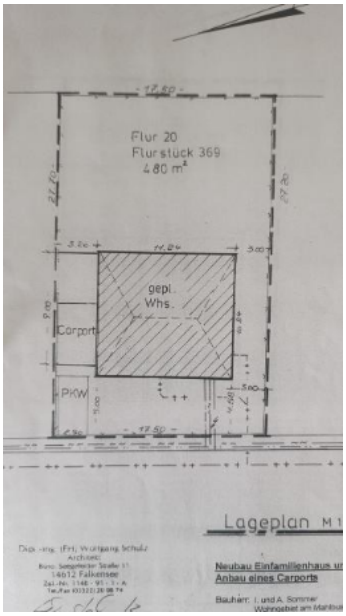




Exposé

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.

Lipinsky Immobilien
Inh. Thomas Lipinsky
Holzmarktstraße 15 - 14641 Nauen - Tel.: 03321 - 747 03 48 / 0173 - 810 63 05 - Fax: 03321 - 747 03 47
Internet: www.Lipinsky-Immobilien.de - E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de



Exposé

YouTube Film

Rundgang

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

Firma:	Lipinsky Immobilien Inh. Thomas Lipinsky
Anschrift:	Holzmarktstraße 15 DE-14641 Nauen Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Gewerbeamt Nauen (FB Ordnung & Sicherheit, Stadt Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Tel.: 03321 - 408-0)
Gewerbeerlaubnis nach §34c:	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 Thomas Lipinsky Holzmarktstr. 15 14641 Nauen Tel.: 03321 / 747 03 48 Fax: 03321 / 747 03 47 E-Mail: postbox@Lipinsky-Immobilien.de
Website:	https://www.nauen.Immobilien

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Thomas Lipinsky
Telefon:	03321 - 7 47 03 48
Mobil:	0173 - 810 63 05
Fax:	03321 - 747 03 47
E-Mail:	postbox@Lipinsky-Immobilien.de

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.

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-/Kaufvertrags- abschluss 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. (19%) MwSt.

Gewerbliche Geschäfts- und Büroräume / Grundstücke 3,57 Monatsmieten inkl. (19%) MwSt.

Verkauf: Eigentumswohnungen/Einfamilienhäuser 3,57% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. (19%) MwSt.

Grundstücke 7,14% des tatsächlichen Gesamtkaufpreises inkl. (19%) MwSt.

Kaufpreise bis 42.000,- € = 3.500 € Bearbeitungspauschale inkl. (19%) MwSt.

(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.

Aufwendungsersatz: Grundsätzlich fallen für den Auftraggeber keinerlei Kosten gegenüber dem Makler an. Nur für den recht seltenen Fall, dass der Auftraggeber noch während der Laufzeit dieses Vertrages seine Verkaufsabsicht aufgibt oder das Objekt an einen eigenen Interessenten verkauft, hat er dem Makler lediglich die entstandenen Aufwendungen zu ersetzen. Für die Höhe der Aufwendungen wird hiermit einvernehmlich vereinbart: Anstatt die Aufwendungen für Inserate, Internetpräsentation, Exposéerstellung und -Druck, Fotos, Porti, Telefonate, Objektbesichtigungen und Fahrkosten einzeln aufzuführen und abzurechnen, sollen diese pauschal 0,833% inklusive (19%) MwSt. vom Kaufpreis betragen. Diese Kostenpauschale wird mit dem Tage der Auftragsbeendigung fällig.

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.

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.