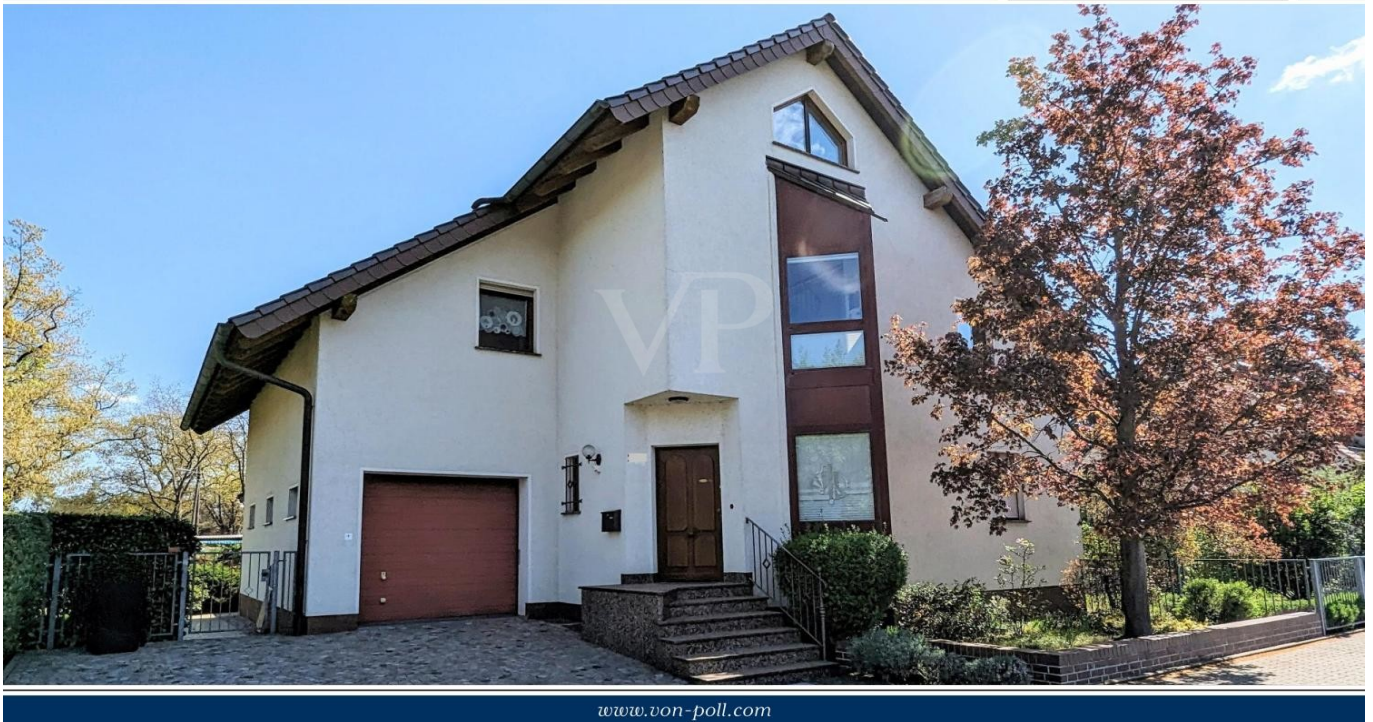


Cottbus

# Exklusives Wohnen in begehrter Lage: Attraktives Einfamilienhaus für hohe Ansprüche

Número da propriedade: 24317014



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

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 167 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 669 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Numa vista geral

Número da propriedade	24317014
Área	ca. 167 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	450.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.05.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel





Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## O imóvel





Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Uma primeira impressão

Mit dieser Immobilie erhalten Sie eine einmalige Gelegenheit zum Erwerb eines äußerst gepflegten und hochwertigen Einfamilienhauses in beliebter Lage in Cottbus/Ströbitz. Das Wohnhaus wurde mit hohem Anspruch geplant und erbaut und zeichnet sich durch den erstklassigen Zustand aus. Der große und offene Flurbereich bietet ausreichend Platz für eine Möblierung und Garderobe. Neben dem Eingang befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Die helle Küche, mit neuwertiger Einbauküche aus dem Jahr 2020 ausgestattet, befindet sich in östlicher Ausrichtung. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Gartenbereich. Das Wohnzimmer befindet sich ebenfalls in dieser Ebene und strahlt mit dem Parkettboden und mehreren Fenstern Wärme und Gemütlichkeit aus. Hier besteht bei Bedarf die Möglichkeit, einen Kamin nachzurüsten. Über eine elegante Treppe aus hellem Naturstein ist das Obergeschoss erreichbar. Die große, helle Galerie bietet die Möglichkeit eines offenen Wohn- oder Arbeitsbereiches. In dieser Ebene befinden sich zudem das Kinderzimmer, das Schlafzimmer, ein großes Bad mit Dusche und Badewanne, ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Zwei Räume bieten Zugang zum Balkon in südlicher Ausrichtung. Die Treppe führt weiter in das Dachgeschoss, in dem sich ein weiterer Wohn/- bzw. Schlafräum befindet. Das Haus gewährt somit mit insgesamt fünf Wohn-/Schlafräumen, einer Küche, zwei Bädern und einem Gäste-WC sehr gute Möglichkeiten für ein entspanntes Wohnen mit der Familie. Hervorzuheben ist die angenehme Helligkeit im Haus, die großen Räume sowie die elegante Ausstattung der Bäder und Fußböden. Beheizt wird das Haus über Fußbodenheizung, im Wohnzimmer sowie in den vier Schlaf/Wohnräumen sind Zentralheizkörper integriert. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist komplett über Zentralheizung beheizbar. Der Boden ist gefliest. Im Keller befindet sich im Vorraum eine kleine Küchenzeile mit Kühlschrank. Der angrenzende große Raum bietet sich hervorragend als Hobbyraum an. Tischtennis oder Dart können hier entspannt gespielt werden. Der Technikraum beinhaltet die neue Heizungstherme aus dem Jahr 2020 sowie den Warmwasserspeicher. Zudem gibt es zwei Vorratsräume. Der Außenbereich ist sehr gepflegt. Es gibt mehrere Sitzmöglichkeiten. Von der Straße hat man bequem Zufahrt in die Garage.

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Detalhes do equipamento

- sehr gepflegtes und fortlaufend modernisiertes Wohnhaus, massiv
- fünf Wohn/-Schlafräume
- zwei Bäder im OG und ein Gäste-WC im EG
- integrierte Radios in allen Bädern
- 2-fach verglaste Holzfenster, hochwertiges Material
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet, teilweise elektrisch bedienbar
- hochwertige Fußbodenbeläge - Parkett, Fliesen, Holzböden
- elegante Innentreppe aus Naturstein
- kleiner Balkon - vom Schlafzimmer und Kinderzimmer begehbar
- Heizungstherme und Warmwasserspeicher in 2020 erneuert
- Garage am Wohnhaus integriert mit separatem Geräteraum
- 1-2 zusätzliche Stellplätze
- Terrassenfläche und Pavillion im Gartenbereich
- Wasser- und Abwasseranschluss
- Fernsehen über Kabelanschluss

**Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage im Stadtteil Ströbitz. Der bestens ausgebaute Radweg Richtung Burg/Spreewald befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum erreichen Sie in ca.10 Minuten mit dem Rad. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Physiotherapien sind schnell und unkompliziert erreichbar. Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen in der Nähe der Immobilie.

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 92.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 24317014 - 03046 Cottbus

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26 Cottbus  
E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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