

Cottbus

# Attraktives Wohnen in Top-Lage – Großzügiges Haus mit 6 Wohnräumen und Doppelgarage

Objektnummer: 25317007



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

**KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.126 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Auf einen Blick

Objektnummer	25317007	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1993	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

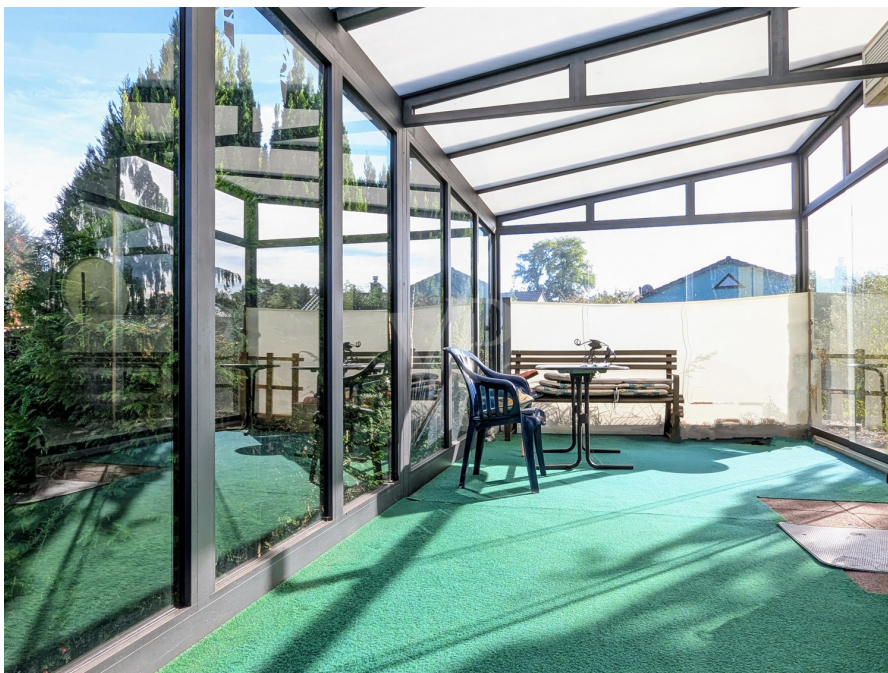
## Die Immobilie





Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Die Immobilie



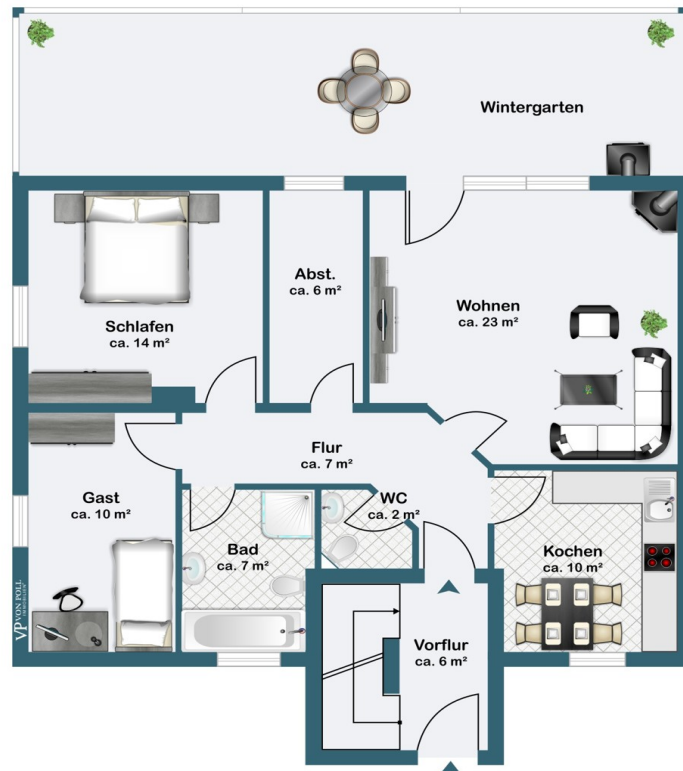
Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

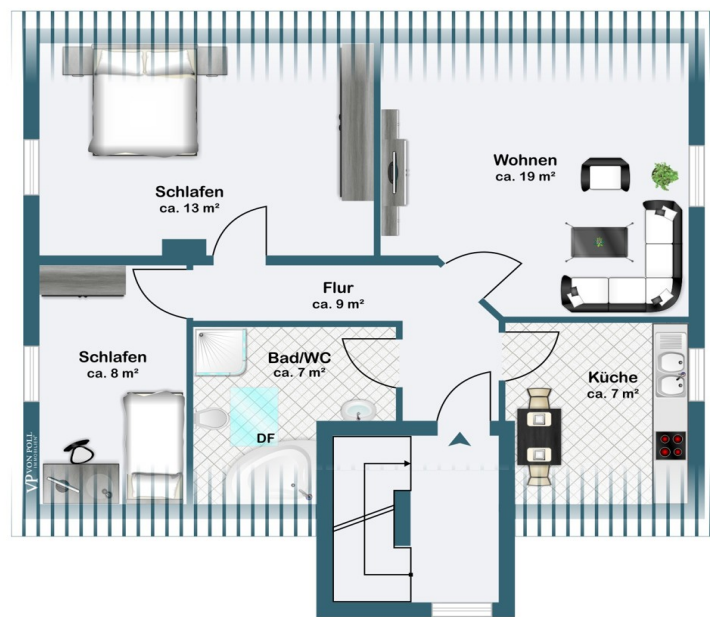
## Die Immobilie

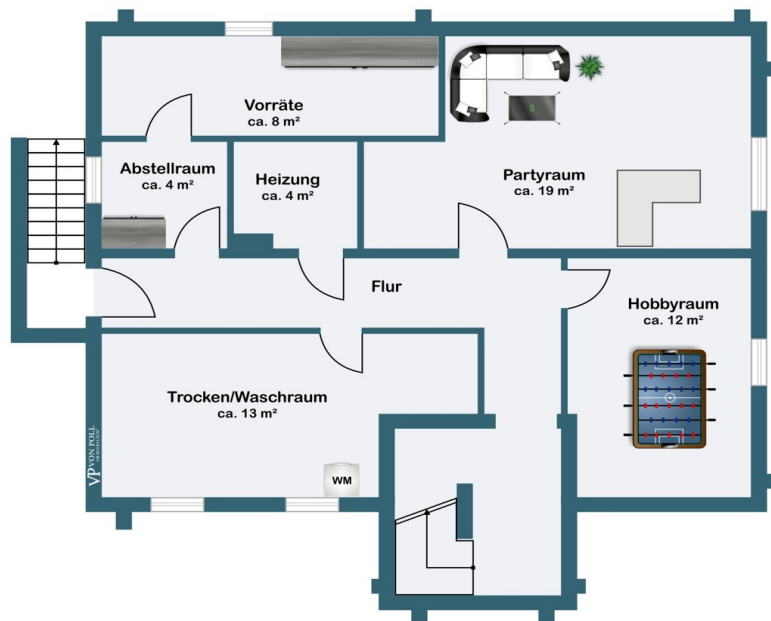


Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Ein erster Eindruck

Das massiv erbaute und großzügig geschnittene Wohnhaus bietet Ihnen ein neues Zuhause in TOP-Lage. Die Immobilie gewährt einer größeren Familie ausreichend Platz und ermöglicht es in Zeiten von Homeoffice Arbeiten und Wohnen perfekt miteinander zu verbinden. Mit insgesamt sechs Wohnräumen stehen alle Möglichkeiten offen. Auf Grund der Aufteilung kann das Haus auch mit zwei Parteien ideal genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das große Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten und verglasten Terrasse, ein Schlafzimmer, das Arbeits/- bzw. Kinderzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste- WC. Im Wohnzimmer sowie im Terrassenbereich ist jeweils ein Kaminofen als zusätzliche Heizquelle integriert. Ansonsten wird das Haus mit Stadtgas beheizt. Das Obergeschoss kann als eigene Einheit bewohnt werden oder als weiterer Gesamtwohnraum dienen. Hier befindet sich ebenfalls eine Küche, drei Wohn/- bzw. Schlafräume sowie ein komfortables Bad mit Dusche und Badewanne. Der begehbare Dachboden dient als Stellfläche. Das Haus ist voll unterkellert und mit einer Kunststoffwanne ummantelt. Im Kellergeschoss gibt es zwei Hobbyräume, einen großen Wäscheraum mit Waschmaschinenanschluss, Abstellbereiche und den Technikraum. Außerdem wurde in diesem Geschoss ein weiteres WC, eine Dusche und Waschbecken integriert. Das Haus ist gepflegt, im Jahr 2023 wurde die Heizung (Marke Buderus) erneuert. Mit einfachen Modernisierungsmaßnahmen schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen. Im Außenbereich befindet sich die Doppelgarage, welche bequem von der Straße befahrbar ist. Der hintere Grundstücksteil ist begrünt und bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Gestalten. Mit diesem Objekt erwerben Sie ein solides Wohnhaus in idealer Lage!



Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Ausstattung und Details

- solides, massiv erbautes Einfamilienhaus mit der Möglichkeit zur Nutzung auch für zwei Parteien
- volles Kellergeschoss, mit Wanne ummantelt
- sechs Wohn- bzw. Schlafräume
- zwei Bäder - jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet
- Gäste-WC im EG
- weiteres WC, Dusche und Waschbecken im Keller integriert
- Küche im EG sowie im OG vorhanden
- zwei Einbauküchen inkludiert
- Jalousien in gesamten Haus vorhanden
- Kaminofen im Wohnzimmer sowie im verglasten Terrassenbereich
- überdachte, voll verglaste Terrasse aus dem Jahr 2017
- Heizung der Marke Buderus im Jahr 2023 erneuert (Gas/Zentral)
- Wasser/-Abwasseranschluss
- Doppelgarage
- Fernsehen über SAT, Kabel liegt an

**Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem attraktiven Wohngebiet im südlichen Teil von Cottbus, im Stadtteil Groß Gaglow. Der Stadtteil bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Stadtmitte und umliegende Gebiete. Die B169 befindet sich in der Nähe der Immobilie, über die sowohl das Zentrum von Cottbus als auch angrenzende Ortschaften schnell erreichbar sind. Die Autobahn A15 ist ebenfalls gut zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur A13 und in Richtung Berlin oder Dresden. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gut ausgebaut, was eine komfortable Anbindung an das Zentrum von Cottbus und andere Stadtteile bietet. In der Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Apotheken und kleinere Geschäfte. Für Familien mit Kindern stehen in der Umgebung mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es im nahegelegenen Cottbuser Zentrum verschiedene weiterführende Schulen. Medizinische Versorgung ist ebenfalls gut erreichbar; es befinden sich mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Nähe, und die Medizinische Universität Lausitz - Carl Thiem ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ruhige, aber dennoch sehr gut angebundene Wohnumgebung mit Zugang zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in Cottbus und Umgebung.

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25317007 - 03051 Cottbus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)