

Cottbus

Charmantes Zweifamilienhaus mit gepflegtem Grundstück in hervorragender Wohnlage

Objektnummer: 24317033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 663 m²

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

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

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Auf einen Blick

Objektnummer	24317033	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1938		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	177.58 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Die Immobilie



Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus im eleganten Villenstil befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Cottbus. Das Gebäude besticht durch seinen historischen Charme und die originalen Bauteile, die sorgfältig erhalten geblieben sind. Die großzügige Architektur, kombiniert mit modernen Akzenten, schafft ein einmaliges Wohnambiente für die neuen Eigentümer. Die Immobilie mit insgesamt ca. 203m² Wohnfläche umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sowohl individuell genutzt - als auch als eine große Wohneinheit zusammengefasst werden können. Ideal geeignet für Familien, die den Komfort einer eigenen Wohnung im Obergeschoss oder für die Nutzung als Einliegerwohnung wünschen. ERDGESCHOSS, Wohnfläche ca. 105m²: Der vorgesetzte Flur verfügt über eine elegante Treppe ins OG und bietet den Bewohnern der unteren Ebene viel Platz für Garderobe und Schuhregal. Ein sehr großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Der Raum ist durch eine elegante Glas-Schiebetür teilbar, sodass eine flexible Nutzung möglich ist. Das großzügige Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Ruhezone. Das Arbeitszimmer beeindruckt durch seine große Fensterfront mit viel Tageslichteinfall. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, in der Küche ist eine Bestandsküche integriert. OBERGESCHOSS, Wohnfläche ca. 99m²: Die Wohnung ist abgetrennt und separat begehbar. Zwei Wohnräume sind mit originalen Öfen ausgestattet, die dem Raum eine nostalgische und behagliche Atmosphäre verleihen. Außerdem sind in diesem Wohnbereich noch originale Einbauschränke vorhanden. Das großzügige Schlafzimmer bietet Zugang zu einer Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Das Bad ist mit einem originalen Holz-Kastenfenster versehen und mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche und ist ebenfalls noch mit einem original Holz-Kastenfenster ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet eine weitere, große Platzkapazität. Das Haus ist voll unterkellert. Die Heizungstherme wurde im Jahr 2018 erneuert. Ein Waschmaschinenanschluss ist hier integriert, außerdem wurde im Keller ein kleines Bad mit WC errichtet. Es gibt ausreichend Stellmöglichkeiten. Das Grundstück ist sehr gepflegt und bietet einen schönen Gartenbereich. Zwei Garagen stehen zur Verfügung und bieten Platz für Fahrzeuge oder zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Ausstattung und Details

- charmantes Zweifamilienhaus im Villenstil
- Sanierung Mitte der 90er Jahre erfolgt (Fenster, Elektrik im EG, Dachumdeckung, klassische Modernisierungen)
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet (außer Bad und Küche im OG)
- drei Fenster im OG (Bad, Küche, Schlafzimmer) sowie die Terrassentür noch mit originalen Holz-Kastenfenstern ausgestattet
- schönes Butzenglas im Hausflurfenster
- originale Öfen im OG (als zusätzliche Heizquelle nutzbar)
- originale Einbauschränke im OG vorhanden
- zwei Bestandsküchen
- Heizungstherme in 2018 erneuert (Stadtgas)
- dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer, Boiler)
- Abwasseranschluss vorhanden
- Bewässerung über Gartenwasserzähler

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Spremberger Vorstadt, in zentrumsnähe von Cottbus. Die Lage ist sowohl verkehrstechnisch gut erreichbar als auch von einer angenehm ruhigen Wohnumgebung umgeben. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien, die schnell erreicht werden können. Die Innenstadt von Cottbus, mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten, ist ebenfalls in kurzer Zeit zu Fuß mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von städtischer Infrastruktur und grünen Bereichen, wie dem nahegelegenen Eichenpark oder dem bekannten Branitzer Park, welche zu Erholung und Spaziergängen einladen. Zudem liegt die Straße in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, die ein perfektes Wohnambiente bietet. Der Zugang zur Autobahn A15 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Dresden und Berlin ermöglicht.

Objektnummer: 24317033 - 03050 Cottbus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 177.58 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24317033 - 03050 Cottbus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26 Cottbus
E-Mail: cottbus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com