

Cottbus

# Einzigartiges HUF-Fachwerkhaus mit idyllischem Grundstück in bester Lage

Objektnummer: 24317025



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.111 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

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

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24317025
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



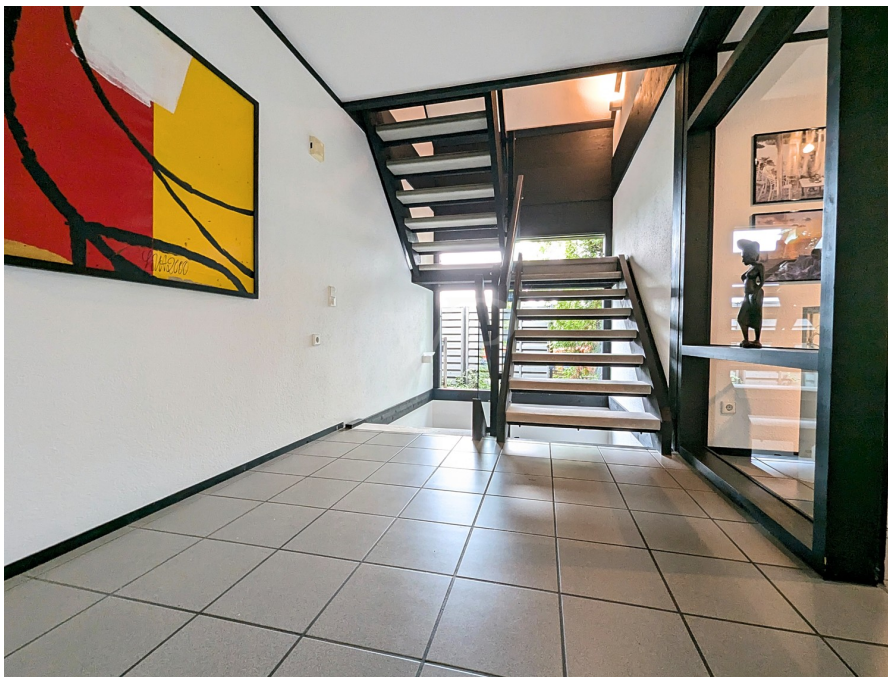
Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges HUF-Fachwerkhaus in moderner Ausstattung und TOP-Lage im nördlichen Cottbus. Dieses Objekt bietet mit den Hauptelementen Holz und Glas, dem idealen Schnitt und der modernen und sehr stilvollen Ausstattung ein exklusives Wohnen in ruhiger Lage. Das Grundstück ist uneinsehbar und bietet Ihnen somit beste Privatsphäre. Bereits beim Betreten des Hauses sind die klaren Linien und der moderne Stil der Immobilie erkennbar. Vom großzügig geschnittenen Eingangsbereich ist das Gäste-WC, die Küche und der große Wohnbereich mit Treppenaufgang erreichbar. Die Küche ist mit einer Einbauküche und integriertem Sitzbereich für 4 Personen ausgestattet, welche im Angebot inkludiert ist. In nördlicher Ausrichtung ist von der Küche aus eine Terrassenfläche als Frühstücksbereich ideal nutzbar. Der große Wohn-Essbereich ist das Herzstück des Hauses und überzeugt durch die Größe, die bodentiefen, rahmenlosen Fensterfronten und dem offenen, verglasten Kamin, der beide Wohnbereiche voneinander trennt. Hier können Sie mit der Familie und Freunden gemütlich Essen, Feiern oder einfach entspannte Stunden verbringen. Dieser Wohnbereich ist an Eleganz und Moderne nicht zu übertreffen. In Süd-West-Ausrichtung grenzt die Terrasse an, welche über große Glas-Schiebetürelemente vom gesamten Wohnraum aus begehbar ist. Die Terrasse bietet einen herrlichen Blick in das Grün des Grundstücks. Über eine Treppe im vorderen Bereich des Wohnraums gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich ein Arbeitszimmer, das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Kinderzimmer und ein großes Bad mit Dusche und Badewanne. Vom Arbeitszimmer sowie vom Schlafzimmer ist ein mit Holzbohlen ausgestatteter, verglaster Balkon zu begehen, der einen herrlichen Blick in das Grundstück bietet. Im Obergeschoss gewähren die Oberlicht-Verglasungen ein einzigartiges Ambiente mit viel Licht bei hervorragender Glas-Wärmedämmung. Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich der Waschmaschinenraum, ein großer Kellerraum als Stellfläche sowie der Heizungsraum im vorderen Kellerbereich. Über den Außenbereich gelangt man im Kellergeschoss in einen kleinen Flurbereich mit angrenzendem Wohnraum, der sich ideal als Büro oder auch Gästeraum nutzen lässt sowie einem kleinen Bad mit Dusche. Wohnraum und Bad sind in diesem Bereich modernisierungsbedürftig mit gutem Nutzungspotenzial. Das Grundstück ist wunderschön naturbelassen mit Baumbestand. Im hinteren Bereich befindet sich ein HUF-Gartenhaus. Vor dem Haus bietet ein Carport Platz für zwei PKW's.



Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Ausstattung und Details

- modernes HUF-Fachwerkhaus mit den Hauptelementen Holz und Glas
- Stahlbetondecke zwischen den Ebenen
- große, rahmenlose Edelholz-Fensterfronten mit Außenlamellen
- Alu-Rolläden zusätzlich im EG vorhanden, elektrisch bedienbar
- Innentüren Echtholz
- geflieste Fußböden im EG, Küche, Gäste-WC und Bad
- Teppichboden in den oberen Schlafräumen
- offene Treppe
- Fußbodenheizung im gesamten EG und im Bad OG
- Zentralheizung in den Schlafräumen und Flur OG
- Einbauküche mit integriertem Sitzbereich
- verglaster Kamin im Wohn/Essbereich
- zwei Terrassenflächen, verglaster Balkon
- Wasser- und Abwasseranschluss
- Kabelanschluss
- Gartenhaus Marke HUF
- großer Doppelcarport im vorderen Bereich
- Brunnen mit Gartenbewässerungssystem

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend im Norden der Stadt Cottbus, im Stadtteil Sielow. Das Objekt befindet sich in einem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohnviertel und bietet eine ruhige Wohnlage. In der näheren Umgebung finden sich diverse Supermärkte, Bäckereien und andere Einkaufsmärkte. Das Stadtzentrum von Cottbus ist ebenfalls nicht weit entfernt und schnell erreichbar. Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile.

Objektnummer: 24317025 - 03044 Cottbus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24317025 - 03044 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)