

Kolkwitz – Gulben

# Großes Wohnhaus mit idealer Energieeffizienz und vielen Extras in idyllisch ruhiger Lage

Objektnummer: 24317037



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

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

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Auf einen Blick

Objektnummer	24317037	Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	11.11.2024	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1993		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

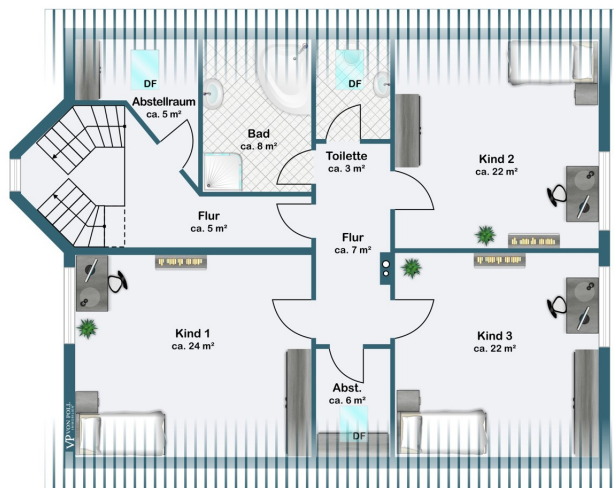
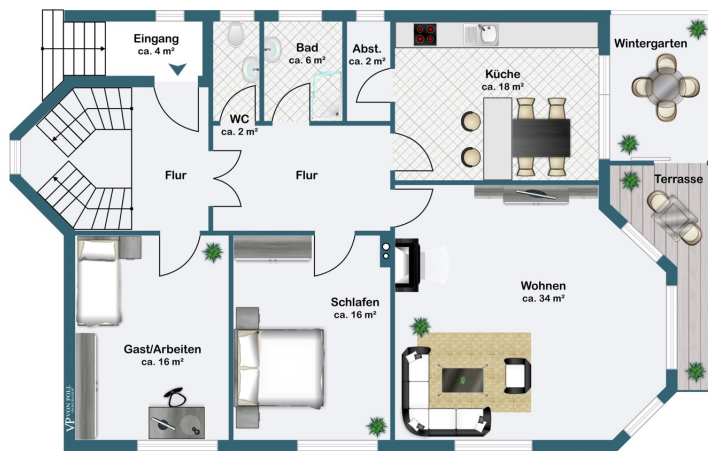
## Die Immobilie

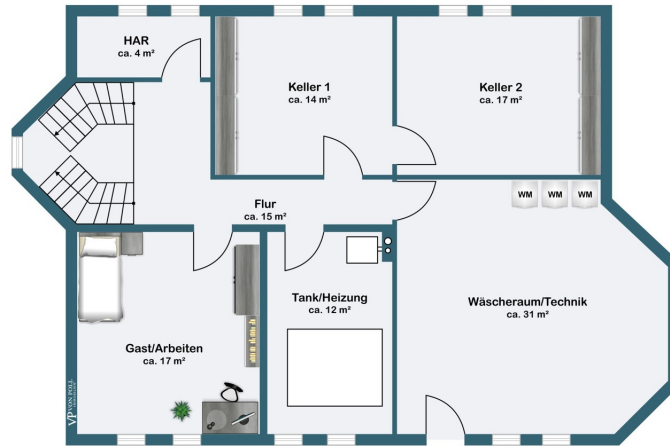




Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## 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: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus bietet einer mehrköpfigen Familie oder zwei Generationen ein ideales Zuhause in idyllischer Lage. Die Immobilie ermöglicht mit insgesamt sechs Wohn/- bzw. Schlafräumen, zwei Bädern sowie einem gemütlichen Wintergarten einen hohen Komfort und eine enorme Platzkapazität. Das massiv erbaute Haus bietet eine solide und sehr gute Substanz. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller wurde zum Schutz mit einer Kunststoffwanne ummantelt und bietet mit mehreren Räumen zusätzlich Platz. Im gesamten Bereich des Erdgeschosses wurde eine Deckenhöhe von 2,65m berücksichtigt. In diesem Geschoss befindet sich ein separat gelegenes und vom Flur aus erreichbares Arbeitszimmer, welches auch ideal als Gästezimmer genutzt werden kann. Durch eine integrierte Schwingtür ist der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss zu betreten. Hier befindet sich das Bad mit Dusche, ein Gäste-WC, die Küche mit Abstellraum und Zugang zum Wintergarten mit Terrasse, das geräumige Wohnzimmer mit Kamin sowie das Schlafzimmer. Das Bad wurde in diesem Geschoss kürzlich erneuert und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Einbauküche samt Elektrogeräten und integriertem Sitzbereich aus dem Jahr 2012 ist im Angebot inkludiert. Im Obergeschoss bietet eine vorgesetzte Glastür eine zweite Einheit, welche aber auch durch ein einfaches Entfernen der Tür zur Gesamteinheit zählen kann. In diesem Geschoss liegen drei Wohn- bzw. Schlafräume, ein Gäste-WC, sowie ein großes Bad mit Badewanne und Dusche. Es besteht die Möglichkeit, in einem Raum im Obergeschoss eine Küche zu integrieren, Anschlüsse dazu sind bereits vorgerichtet. Die Dachfenster wurden in diesem Geschoss im Jahr 2023 komplett erneuert. Über die weiterführende Treppe ist der begehbare Spitzboden bequem erreichbar. Hier hat man zusätzlichen Stauraum. Das Kellergeschoss bietet mit zwei Hobbyräumen, einem großen Wäscheraum mit Waschmaschinenanschluss und einer Werkstatt enorm viel Platz. Die Heizung ist hier ebenfalls untergebracht, auch der Warmwasserspeicher (785 Liter) der Solarthermieanlage befindet sich im Kellergeschoss. Die Solaranlage wurde im Jahr 2023 installiert und dient neben der Warmwasseraufbereitung auch der Heizungsunterstützung. Das Grundstück ist sehr gepflegt und im hinteren Bereich mit zwei Nebengelassen sowie einem kleinen Gartenhaus bebaut. Eine große Sitzfläche bietet neben der Terrasse eine weitere Möglichkeit zum Essen und Verweilen, ein halb eingelassener Stahlwannenpool sorgt für eine angenehme Erfrischung an heißen Tagen. Das Grundstück verfügt über drei Garagen, die Doppelgarage ist von der Straßenseite komfortabel über elektrische Tore zu befahren.

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Ausstattung und Details

- massiv erbautes Haus aus Yton-Stein, mineralischer Außenputz
- voll unterkellert, Keller mit Kunststoffwanne geschützt
- als großes Wohnhaus für eine Familie oder mit zwei Parteien nutzbar
- insgesamt 6 Wohn- bzw. Schlafräume
- großer Holz-Einbauschränk im Schlafzimmer sowie im Flur vorhanden
- Kamin aus dem Jahr 2007 - im Wohnzimmer EG
- Wintergarten von ca. 9m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2008
- Terrasse mit Zugang vom Wintergarten sowie vom Wohnzimmer aus
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten aus 2012
- Bad im EG erneuert, Fenster in diesem Raum ausgetauscht (3-fach-verglast) und Fußbodenheizung integriert
- alle Fenster im Haus mit Jalousien ausgestattet
- Solaranlage mit 785 Liter Pufferspeicher zur Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung aus 2023
- Doppelgarage mit elektrischen Toren, direkte Straßenzufahrt
- eine weitere Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen auf dem Hof
- mehrere Nebengebäude
- überdachter Freiplatz im Gartenbereich
- eingelassener und überdachter Stahlwannenpool
- Glasfaser liegt in der Straße an, Hausversorgung somit möglich
- Fernsehen über SAT
- abflusslose Sammelgrube
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- Gartenwasseranschluss zusätzlich vorhanden

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage in Gulben, einem Ortsteil der Gemeinde Kolkwitz. Das Stadtzentrum von Cottbus liegt von hier aus ca. 7km entfernt und ist schnell und unkompliziert erreichbar. Rad- und Wanderwege sind hervorragend ausgebaut. Die Buslinie 37 verkehrt nach Cottbus bzw. Burg.

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Objektnummer: 24317037 - 03099 Kolkwitz – Gulben

## 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)