

Cottbus

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

Property ID: 25317007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.126 m²

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

At a glance

Property ID	25317007	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 151 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1993	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

The property



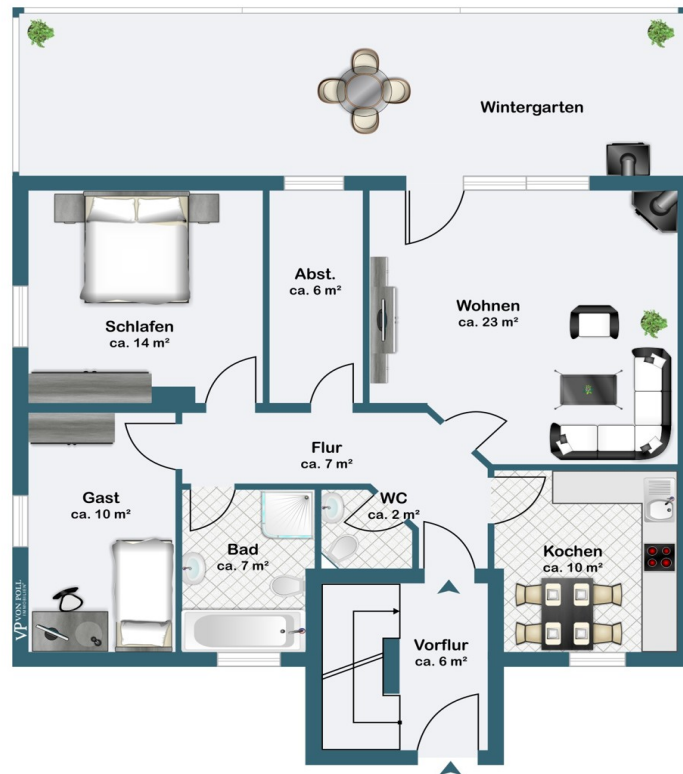
Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

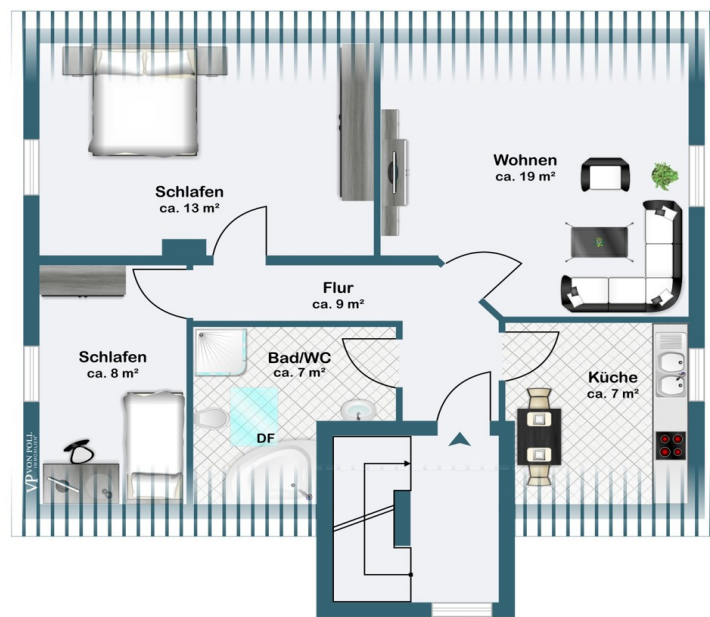
The property

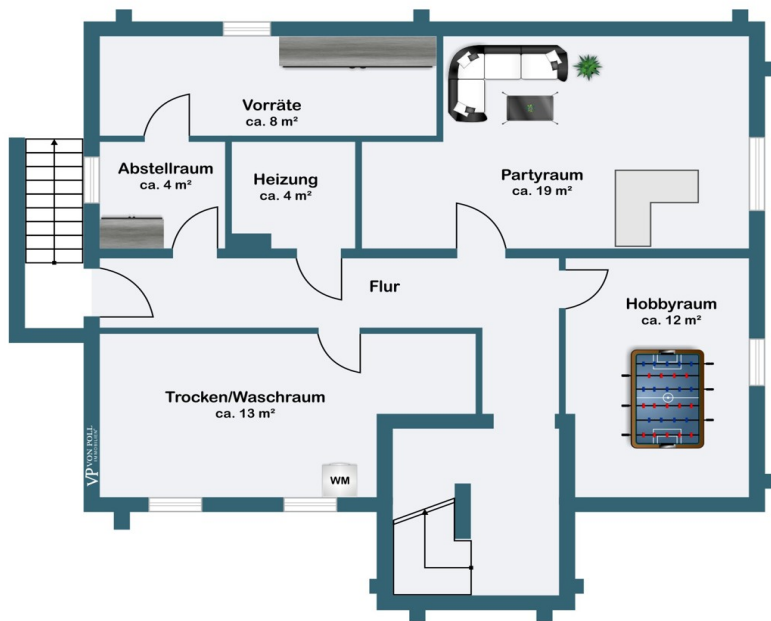


Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

A first impression

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!

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

Details of amenities

- 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

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

All about the location

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.

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.70 kWh/(m²*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.

Property ID: 25317007 - 03051 Cottbus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com