

Kolkwitz – Gulben

# Großes Wohnhaus mit Doppelgarage und idealer Energieeffizienz in idyllisch ruhiger Lage

Número de propiedad: 24317020N



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

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## De un vistazo

Número de propiedad	24317020N	Precio de compra	420.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.11.2024	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1993		
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.04.2032	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad





Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad





Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## La propiedad



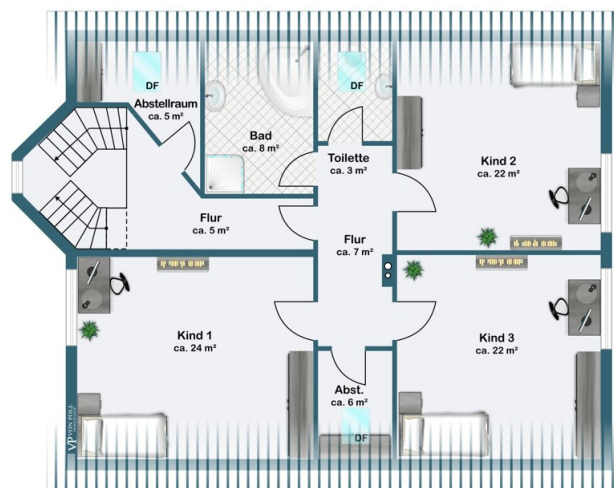
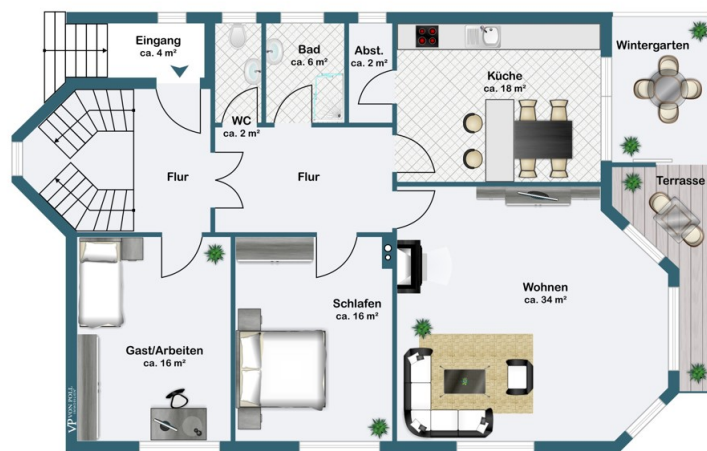
Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

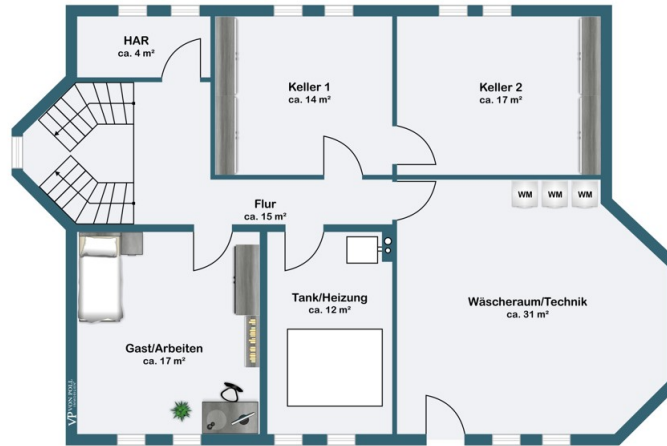
## La propiedad



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Una primera impresión

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 Fußböden sind mit Laminat ausgelegt, Bad und WC sind gefliest. 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. Im Außenbereich genießen Sie Ruhe und Entspannung. 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, zwei davon befinden sich in der Doppelgarage und sind von der Straßenseite komfortabel über elektrische Tore zu befahren.

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Detalles de los servicios

- 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)
- Fußbodenheizung im Bad EG integriert
- alle Fenster im Haus mit Jalousien ausgestattet
- Solaranlage mit 785 Liter Pufferspeicher zur Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung
- Doppelgarage mit elektrischen Toren, direkte Straßenzufahrt
- eine weitere Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen auf dem Hof
- Nebengebäude von ca. 18m<sup>2</sup>
- überdachter Freiplatz im Gartenbereich
- eingelassener und überdachter Stahlwannenpool
- Internet: VDSL 50.000-er Anschluss möglich
- Fernsehen über SAT
- abflusslose Sammelgrube
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- Gartenwasseranschluss zusätzlich vorhanden

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24317020N - 03099 Kolkwitz – Gulben

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)