

Cottbus

# Stilvolle Eleganz: Villenartiges Einfamilienhaus in bester Lage

CODE DU BIEN: 24317021



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

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 464 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24317021
Surface habitable	ca. 185 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	348.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

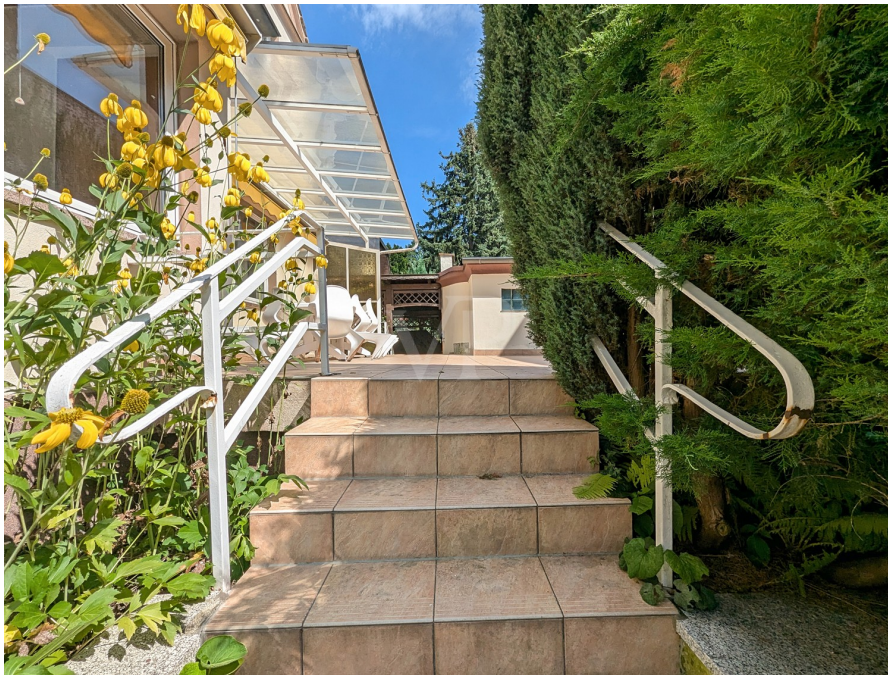
## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine stilvolle Altbauvilla in bester Lage in Cottbus. Das Haus bietet mit seiner Bauweise und Ausstattung eine einzigartige Möglichkeit zum Erwerb eines wahren Juwels. Sehr gut erhaltene und gepflegte, originale Bestandteile verleihen der Immobilie einen ganz besonderen Charme. Das Wohnhaus gewährt mit den großzügig geschnitten Räumen viel Platz. Vom Eingangsbereich ist das Gäste-WC, die Küche sowie das Wohn-/Esszimmer zu begehren. Dieser große Raum kann im jetzigen Zustand durch Schiebetür getrennt werden und könnte unkompliziert zu zwei Räumen umgestaltet werden. Zur Straßenseite gelegen befindet sich hinter dem Essbereich das Arbeitszimmer. Vom Wohnzimmer sowie von der Küche aus gelangt man in den massiven Wintergarten. Von hier hat man Zugang zur großzügigen Terrasse in südlicher Ausrichtung. Das Obergeschoss ist über eine originale, sehr stilvolle Holzterrasse zu erreichen. Bereits beim Betreten des Bereichs überzeugt der einzigartige Galeriebereich. Helle Holzelemente im Deckenbereich verleihen einen eleganten Stil. In diesem Geschoss befindet sich das große Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die als Kinder-/ oder Gästezimmer ideal genutzt werden können. Das Bad wurde vor einiger Zeit vergrößert und bietet mit Badewanne, Dusche, WC sowie einem Doppelwaschtisch sehr viel Platz. Eine separate Holzterrasse führt in den Dachboden des Hauses, welcher gegebenenfalls zusätzlich ausgebaut werden könnte. Das Haus ist teilweise unterkellert. In diesem Bereich befinden sich drei Räume, wobei ein Bereich als Wäscheraum mit Waschmaschinenanschluss dient. Außerdem ist die Heizung und Hausanschlusstechnik in einem weiteren Kellerraum untergebracht. Der Außenbereich ist bepflanzt und sehr schön angelegt. Neben einer Garage mit vorgesetztem Carport gibt es ein massives Gartenhaus mit zwei Bereichen. Dieses ist als Abstellbereich nutzbar, kann aber auch als Raum für kleinere Feiern dienen. Mit diesem Objekt erwerben Sie eine wahre Rarität in bester Lage in Cottbus. Mit einfachen Modernisierungen schaffen Sie sich hier ein traumhaftes Zuhause der besonderen Art.



CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Détails des commodités

- charmantes, villenartige Wohnhaus aus dem Jahr 1920
- 6 Wohnräume (Bereiche Wohnen und Essen durch Schiebetür getrennt)
- teilweise unterkellert, Dachbereich ggf. ausbaufähig
- Gäste WC im EG und sehr großes Bad im OG
- Teilsanierung der Immobilie stufenweise erfolgt (1994 - 2000)
- Zentralheizung
- Küche und Wintergarten mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Bestandseinbauküche integriert
- Fenster 2-fach verglast, im Gaubenbereich Holzfenster
- Wasser- und Abwasseranschluss
- Fernsehen über Kabel
- sehr schön angelegter Außenbereich mit gepflasterten Wegen
- Garage (sanierungsbedürftig) und Carport
- massives Gartenhaus

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gut etablierten Wohnviertel, das sich durch eine Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern und grünen Freiflächen auszeichnet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegene Bundesstraße B169 ermöglicht zudem eine bequeme Anfahrt mit dem Auto in Richtung Berlin und Dresden. In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Für Erholungssuchende und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Grünanlagen und Parks. Der beliebte Spreeauenpark, ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Sport- und Freizeitbad „Lagune“ sowie der Cottbuser Tierpark sind bequem erreichbar. Die Immobilie liegt angenehm ruhig, wobei man in nur zehn Gehminuten die Annehmlichkeiten des direkten Stadtzentrums mit seinen vielen Restaurants und gemütlichen Cafés genießen kann.

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 348.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24317021 - 03044 Cottbus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)