

Welzow

# Doppelhaushälfte in ruhiger Lage sucht glückliche Familie

CODE DU BIEN: 24446011



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

PRIX D'ACHAT: 75.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 491 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

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

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24446011
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1940
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	75.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	127.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété





CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## La propriété



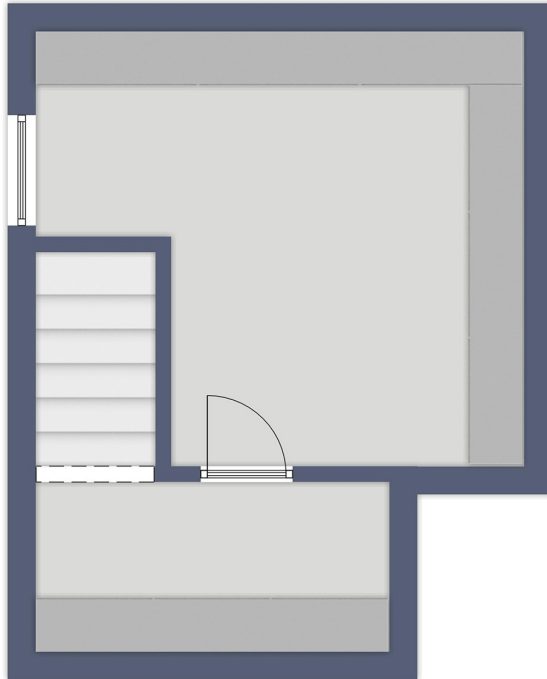


CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Une première impression

Die hier angebotene Doppelhaushälfte mit kleinem Anbau befindet sich in einer Anliegerstraße in schöner und ruhiger Wohnlage der Stadt Welzow. Das Siedlungshaus wurde ca. 1940 erbaut und bietet auf zwei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Über einen kleinen Windfang und den anschließenden Flur gelangt man in das Erdgeschoss des Hauses. Hier befinden sich neben der Küche und dem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche ein Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer. Im Dachgeschoss, das über eine Treppe vom Flur im Erdgeschoss zu erreichen ist, befinden sich drei weitere Zimmer, von denen eines als Durchgangszimmer konzipiert ist. Alle drei Räume können individuell als Kinder-, Schlaf- und/oder Arbeitszimmer genutzt werden. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über einen kleinen ausgebauten Raum, in dem weitere Schlafmöglichkeiten geschaffen oder ein kleines Arbeits- oder Hobbyzimmer eingerichtet werden könnten. Ende der 90er Jahre wurden Küche und Bad modernisiert, Anfang der 2000er Jahre die Fenster, die mit elektrischen Jalousien ausgestattet sind. Auch die Gasheizung wurde 2019 komplett erneuert. Das schön angelegte Grundstück mit einer Größe von 491 m<sup>2</sup> bietet neben einer gemütlichen Rasenfläche ein kompaktes Garagengebäude sowie eine kleine überdachte Terrasse. Der betonierte Hofbereich, der zum Hauseingang führt, bietet weitere gemütliche Sitzmöglichkeiten unter freiem Himmel und ist somit ein idealer Platz für gemütliche Grillabende. Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen und sich durch die zentrale Lage zwischen Cottbus und dem Lausitzer Seenland mit seinen verschiedenen Badeseen sowie einer gut frequentierten touristischen Infrastruktur für einen attraktiven und dennoch ruhigen Wohnort zu entscheiden.

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Baujahr ca. 1940
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer (2 im EG / 3 im DG)
- kleine Tageslicht-Kammer im DG
- 491m<sup>2</sup> Grundstück
- Teilunterkellert
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gas-Heizungsanlage (2019 erneuert)
- Anbau mit Abstellflächen
- Garage
- überdachter Terrassenbereich
- Garten

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Tout sur l'emplacement

Welzow ist eine Kleinstadt in der Niederlausitz im Südosten des Landes Brandenburg zwischen Cottbus und Senftenberg an der Grenze zu Sachsen. Die traditionelle Bergbaustadt im Herzen des Lausitzer Reviers besticht durch ihre zentrale Lage zwischen Spreewald und Lausitzer Seenland und ist das Tor zum aktiven Tagebau "Welzow-Süd". Die Entwicklung der Stadt Welzow ist eng mit einer 150-jährigen Bergbautradition verbunden. 1866 wurde hier die erste Braunkohlengrube aufgeschlossen, heute entwickelt sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt der seit Jahrzehnten aktive Tagebau Welzow-Süd. Was vor 150 Jahren den Anstoß zu einer rasanten Entwicklung gab, wird auch in Zukunft die Entwicklung der Stadt stark beeinflussen. Die Nähe der Stadt Welzow zum Wissenschaftsstandort Cottbus mit der Universität sowie die zentrale Lage zum Regionalen Wachstumskern (RWK) Spremberg mit dem Industriepark Schwarze Pumpe und weiteren Industriestandorten in Finsterwalde, Großräschen, Lauchhammer, Schwarzheide und Senftenberg bieten wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten und vielfältige berufliche Perspektiven. Welzow liegt an der Landesstraße L 522 zwischen Neupetershain und dem Welzower Ortsteil Proschim. Der Ortsteil Neupetershain-Nord liegt direkt an der B 169 zwischen Senftenberg und Cottbus. Die Autobahn A13 (Berlin-Dresden) ist ca. 20 km entfernt, die A15 in Richtung Polen ca. 25 km. Der Bahnhof Neupetershain (5 km) liegt an der Bahnstrecke Großenhain-Cottbus mit direkten Verbindungen nach Cottbus und Dresden. Der Verkehrslandeplatz Welzow ist seit 1996 als ziviler Verkehrslandeplatz zugelassen. Darüber hinaus verfügt das gesamte Seenland über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Städte und Gemeinden miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren auf Fernradwegen ermöglicht. Wenn Sie die Kombination aus Natur, Geschichte und herzlicher Gastfreundschaft schätzen, ist Welzow der perfekte Ort für Sie. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 79km - Berlin: 135km - Cottbus 25km - Spreewald: 35km - Senftenberger See: 20km

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. 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.

CODE DU BIEN: 24446011 - 03119 Welzow

## Contact

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

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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