

Cottbus

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** Komfortables Wohnhaus mit  
idealer Energieeffizienz im Süden von Cottbus

????????? ??????????: 24317019



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

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 239 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.303 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24317019 - 03051 Cottbus

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ??? ??????

???????? ??????????	24317019	????? ???????	435.000 EUR
????????????	ca. 239 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	?????????	????????
????????????	3	?????????????	?????????
????? ??????????????	1992	?????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	61.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	12.10.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	?????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	

???????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????





???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



???????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ????????





???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

?? ?????????



??????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

??? ?????? ???????????

Diese Immobilie in idyllischer Lage bietet Ihnen ein perfektes Zuhause, in dem Sie Ihre Wohnräume mit der Familie verwirklichen können und viel Platz zum Wohnen und Arbeiten haben. Umgeben von viel Grün und ohne direkte Nachbarschaft bietet Ihnen das Objekt einmalige Möglichkeiten. Das Haus verfügt über sechs Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss und über zwei weitere Wohnräume im Kellergeschoss. Das Haus ist über einen Windfang zu betreten. Direkt im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC. Vom angrenzenden Flur aus sind die Wohnräume im Erdgeschoss begehbar. In dieser Ebene befindet sich die Küche, das große Wohnzimmer mit Kamin und separatem Essbereich, außerdem zwei weitere Schlafräume und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Küche ist mit einer Bestandseinbauküche mit Echtholzfronten ausgestattet, die im Angebot inkludiert ist. Über eine elegante Holzterasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Die helle Galerie bietet auch hier Zugang zu allen Räumen. Ein großer Wohnraum mit gemütlicher Loggia, ein weiterer Wohnraum mit kleinem Balkon und ein dritter Wohn-/Schlafraum bieten viele Möglichkeiten zur Nutzung. Ein weiteres Bad mit Dusche und Badewanne befindet sich in dieser Ebene und ermöglicht so ein entspanntes Wohnen für die ganze Familie. Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss bietet einen Zugang vom Innen- und Außenbereich. Der Keller ist in sehr gutem Zustand, der Boden gefliest. Die Räume werden teilweise als Wohnbereiche genutzt. Hier gibt es einen großen und gemütlichen Hobby- bzw. Partyraum, ein Arbeitszimmer und ein weiteres, modernes Bad mit Dusche. Außerdem befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie der Technik- und der Heizraum im Kellergeschoss. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch die außergewöhnliche Größe, sondern auch durch den gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über eine Solaranlage, welche Strom ins Netz einspeist. Warmwasser wird über die Solarthermieanlage gewonnen und in einem 600 Liter Warmwasserspeicher vorgehalten. Das Haus ist über Fußbodenheizung beheizbar, im Keller gibt es Zentralheizkörper. Das doppelschalige Mauerwerk aus Poroton und Gasbeton gewährleistet eine sehr gute Energieeffizienz. Der Garten ist mit einer automatischen Beregnungsanlage ausgestattet. Eine Garage für zwei PKW's befindet sich im vorderen Grundstücksteil. Eine dritte Garage befindet sich im Nebengelass. Es gibt ausreichend Platz zum Gärtnern, Spielen und Entspannen. Durch die Größe des Grundstücks wäre eine spätere Teilung denkbar.

??????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

???????????????? ???? ??????????

- massives Einfamilienhaus mit sechs Wohn/-Schlafräumen im EG und DG
- zusätzlicher Hobbyraum und Arbeitszimmer im KG
- zwei voll ausgestattete Bäder im EG und DG
- ein weiteres, modernes Bad mit Dusche im KG
- zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich
- helle Küche mit Bestandseinbauküche
- großes Wohn/-Esszimmer mit offenem Kamin
- Terrasse - vom Wohnzimmer aus begehbar
- große Loggia und kleiner Balkon in den Räumen im DG
- Fenster in allen Geschossen zusätzlich verschließbar bzw. gesichert
- Fenster im EG und DG mit Jalousien ausgestattet, teilweise elektrisch bedienbar
- Fliegenschutz teilweise vorhanden
- Heizung (Brennwertkessel) in 2009 erneuert
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich (EG und DG)
- hochwertige Fußbodenbeläge: Marmor, Fliesen, Parkett, Laminat
- Zentralheizkörper im Kellergeschoss vorhanden
- Spitzboden als Stellfläche nutzbar
- drei Garagen
- Biokläranlage (aus 2003)
- Fernsehen über Kabel (Anschluss in allen Wohnräumen vorhanden)
- elektrisch betriebene Markise (Loggia)
- Glasfaserkabel am Grundstück anliegend
- Beregnungsanlage
- Solarthermie und Photovoltaikanlage (9,72kWp) im Jahr 2009 installiert

???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt im Stadtteil Gallinchen in idyllischer und grüner Wohnlage. Die Autobahnanbindung zur A13 ist ideal erreichbar, zum Stadtzentrum sind es ca. 8km. Spremberg ist ca. 15 Autominuten entfernt. Fußläufig sind die Buslinien 16, 32 und 800 gut zu erreichen. Grundschulen befinden sich im nahen Umfeld, außerdem eine Kitaeinrichtung. Zu weiterführenden Schulen gibt es gute Anbindungen. Die Infrastruktur des Wohnumfelds ist gut, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Wohnnähe.

??????? ????????: 24317019 - 03051 Cottbus

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 61.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24317019 - 03051 Cottbus

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Cathleen Sünder

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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