

Cottbus

# Charmantes Zweifamilienhaus mit gepflegtem Grundstück in hervorragender Wohnlage

????????? ??????????: 24317033



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 203 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 663 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ??? ??????

???????? ??????????	24317033	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 203 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	6		
???????????? ??? ????????	3	???????? ????????????	???????
????????	2	??????	????????, ??????, ???????????????? ????????
????? ?????????????	1938		
????? ?????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	177.58 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938



???????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ????????





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????



???????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ????????





???????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ????????



???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????



???????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ????????





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????



???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????





???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

?? ?????????



??????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

Dieses charmante Zweifamilienhaus im eleganten Villenstil befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Cottbus. Das Gebäude besticht durch seinen historischen Charme und die originalen Bauteile, die sorgfältig erhalten geblieben sind. Die großzügige Architektur, kombiniert mit modernen Akzenten, schafft ein einmaliges Wohnambiente für die neuen Eigentümer. Die Immobilie mit insgesamt ca. 203m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sowohl individuell genutzt - als auch als eine große Wohneinheit zusammengefasst werden können. Ideal geeignet für Familien, die den Komfort einer eigenen Wohnung im Obergeschoss oder für die Nutzung als Einliegerwohnung wünschen. ERDGESCHOSS, Wohnfläche ca. 105m<sup>2</sup> : Der vorgesezte Flur verfügt über eine elegante Treppe ins OG und bietet den Bewohnern der unteren Ebene viel Platz für Garderobe und Schuhregal. Ein sehr großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Der Raum ist durch eine elegante Glas-Schiebetür teilbar, sodass eine flexible Nutzung möglich ist. Das großzügige Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Ruhezone. Das Arbeitszimmer beeindruckt durch seine große Fensterfront mit viel Tageslichteinfall. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, in der Küche ist eine Bestandsküche integriert. OBERGESCHOSS, Wohnfläche ca. 99m<sup>2</sup>: Die Wohnung ist abgetrennt und separat begehbar. Zwei Wohnräume sind mit originalen Öfen ausgestattet, die dem Raum eine nostalgische und behagliche Atmosphäre verleihen. Außerdem sind in diesem Wohnbereich noch originale Einbauschränke vorhanden. Das großzügige Schlafzimmer bietet Zugang zu einer Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Das Bad ist mit einem originalen Holz-Kastenfenster versehen und mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche und ist ebenfalls noch mit einem original Holz-Kastenfenster ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet eine weitere, große Platzkapazität. Das Haus ist voll unterkellert. Die Heizungstherme wurde im Jahr 2018 erneuert. Ein Waschmaschinenanschluss ist hier integriert, außerdem wurde im Keller ein kleines Bad mit WC errichtet. Es gibt ausreichend Stellmöglichkeiten. Das Grundstück ist sehr gepflegt und bietet einen schönen Gartenbereich. Zwei Garagen stehen zur Verfügung und bieten Platz für Fahrzeuge oder zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

??????? ???????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

- charmantes Zweifamilienhaus im Villenstil
- Sanierung Mitte der 90er Jahre erfolgt (Fenster, Elektrik im EG, Dachumdeckung, klassische Modernisierungen)
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet (außer Bad und Küche im OG)
- drei Fenster im OG (Bad, Küche, Schlafzimmer) sowie die Terrassentür noch mit originalen Holz-Kastenfenstern ausgestattet
- schönes Butzenglas im Hausflurfenster
- originale Öfen im OG (als zusätzliche Heizquelle nutzbar)
- originale Einbauschränke im OG vorhanden
- zwei Bestandsküchen
- Heizungstherme in 2018 erneuert (Stadtgas)
- dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer, Boiler)
- Abwasseranschluss vorhanden
- Bewässerung über Gartenwasserzähler

??????? ???????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Spremberger Vorstadt, in zentrumsnähe von Cottbus. Die Lage ist sowohl verkehrstechnisch gut erreichbar als auch von einer angenehm ruhigen Wohnumgebung umgeben. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien, die schnell erreicht werden können. Die Innenstadt von Cottbus, mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten, ist ebenfalls in kurzer Zeit zu Fuß mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von städtischer Infrastruktur und grünen Bereichen, wie dem nahegelegenen Eichenpark oder dem bekannten Branitzer Park, welche zu Erholung und Spaziergängen einladen. Zudem liegt die Straße in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, die ein perfektes Wohnambiente bietet. Der Zugang zur Autobahn A15 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Dresden und Berlin ermöglicht.



??????? ????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 177.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24317033 - 03050 Cottbus

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

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

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)