

Kolkwitz / Gulben

# Großes, solides Wohnhaus mit komfortabler Ausstattung in begehrter Lage

????????? ??????????: 24317020



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.147 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ??? ??????

???????? ??????????	24317020	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	????????
???????????????? ???	5	????????????????	????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1993	??????	????????
?????? ?????????????	3 x ???????	????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	14.04.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	C
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ?????????



??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



??????? ???????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



???????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ?????????



??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ?????????



??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ????????



???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

?? ?????????



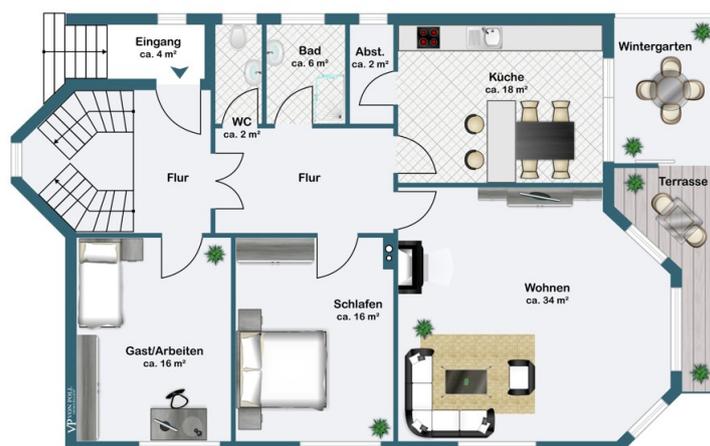
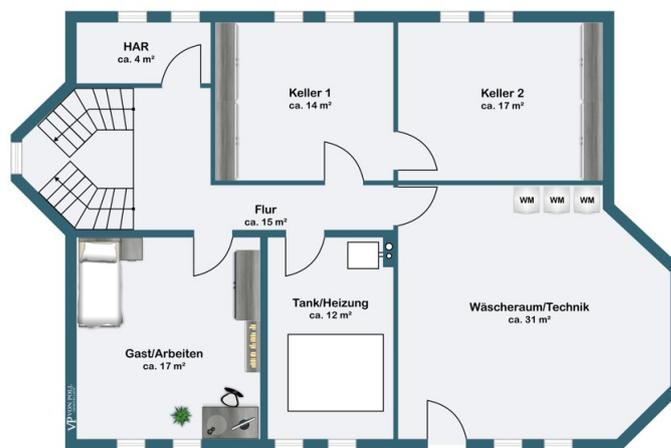
???????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

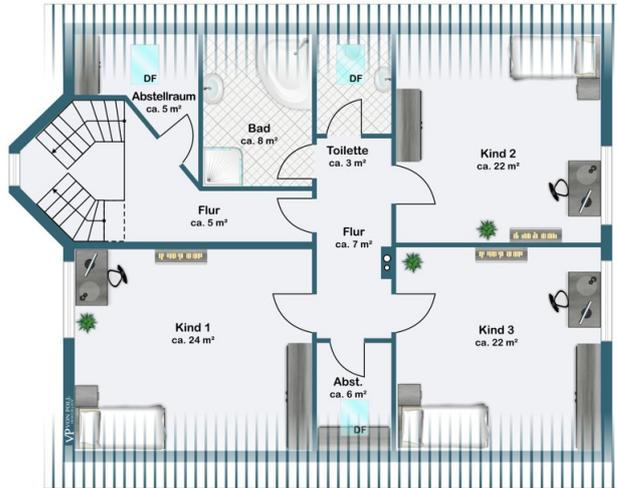
?? ????????



???????? ?????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus bietet einer mehrköpfigen Familie oder zwei Generationen ein ideales Zuhause in idyllischer Lage. Die Immobilie bietet mit insgesamt sechs Wohn/- bzw. Schlafräumen, zwei Bädern und einem Gäste-WC sowie einem gemütlichen Wintergarten einen hohen Komfort und eine enorme Platzkapazität. Das massiv erbaute Haus aus Ytonstein 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 -vom Flurbereich begehbar- ein Gästezimmer. Durch eine separate Schwingtür ist der weitere Wohnbereich im Erdgeschoss zu betreten. Hier befindet sich das Bad mit Dusche, ein Gäste-WC, die Küche mit Abstellraum und Zugang zum Wintergarten sowie zur Terrasse, das geräumige Wohnzimmer mit Kamin und ebenfalls Zugang zur Terrasse sowie das Schlafzimmer. Das Bad wurde in diesem Geschoss 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. In einem Wohnraum im Obergeschoss ist eine Küchenzeile integriert, die weiterhin genutzt werden kann oder zu entfernen wäre. Die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt, Bad und WC sind gefliest. Die Dachfenster wurden in diesem Geschoss im Jahr 2023 komplett erneuert. Über eine Treppe ist der begehbare Spitzboden erreichbar. Das Kellergeschoss bietet mit zwei Räumen, einem Wäscheraum mit Waschmaschinenanschluss und einer Werkstatt enorm viel Platz. Die Heizung inklusive Öltanks ist hier ebenfalls untergebracht, auch der Warmwasserspeicher (785 Liter) der Solarthermieanlage befindet sich im Kellergeschoss. Die Solaranlage wurde im Jahr 2023 erneuert 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 Sektionaltore zu befahren. Bitte beachten Sie: ### Das ausführliche Exposé stellen wir Ihnen nach Ihrer Anfrage ab dem 07.08.24 zur Verfügung.###

??????? ???????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

- 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
- ein weiterer Schlafraum im Kellergeschoss integriert
- Kamin aus dem Jahr 2007 - im Wohnzimmer EG
- Wintergarten von ca. 9m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2008
- Terrasse mit Zugang vom Wintergarten 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 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

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

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.

??????? ????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

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.

???????? ??????????: 24317020 - 03099 Kolkwitz / Gulben

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

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

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)