

Cottbus

Einzigartiges HUF-Fachwerkhaus mit idyllischem Grundstück in bester Lage

CODICE OGGETTO: 24317025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m²

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24317025	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 182 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	4	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1993		
Garage/Posto auto	2 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.05.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein einzigartiges HUF-Fachwerkhaus in moderner Ausstattung und TOP-Lage im nördlichen Cottbus. Dieses Objekt bietet mit den Hauptelementen Holz und Glas, dem idealen Schnitt und der modernen und sehr stilvollen Ausstattung ein exklusives Wohnen in ruhiger Lage. Das Grundstück ist uneinsehbar und bietet Ihnen somit beste Privatsphäre. Bereits beim Betreten des Hauses sind die klaren Linien und der moderne Stil der Immobilie erkennbar. Vom großzügig geschnittenen Eingangsbereich ist das Gäste-WC, die Küche und der große Wohnbereich mit Treppenaufgang erreichbar. Die Küche ist mit einer Einbauküche und integriertem Sitzbereich für 4 Personen ausgestattet, welche im Angebot inkludiert ist. In nördlicher Ausrichtung ist von der Küche aus eine Terrassenfläche als Frühstücksbereich ideal nutzbar. Der große Wohn-Essbereich ist das Herzstück des Hauses und überzeugt durch die Größe, die bodentiefen, rahmenlosen Fensterfronten und dem offenen, verglasten Kamin, der beide Wohnbereiche voneinander trennt. Hier können Sie mit der Familie und Freunden gemütlich Essen, Feiern oder einfach entspannte Stunden verbringen. Dieser Wohnbereich ist an Eleganz und Moderne nicht zu übertreffen. In Süd-West-Ausrichtung grenzt die Terrasse an, welche über große Glas-Schiebetürelemente vom gesamten Wohnraum aus begehbar ist. Die Terrasse bietet einen herrlichen Blick in das Grün des Grundstücks. Über eine Treppe im vorderen Bereich des Wohnraums gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befindet sich ein Arbeitszimmer, das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Kinderzimmer und ein großes Bad mit Dusche und Badewanne. Vom Arbeitszimmer sowie vom Schlafzimmer ist ein mit Holzbohlen ausgestatteter, verglaster Balkon zu begehen, der einen herrlichen Blick in das Grundstück bietet. Im Obergeschoss gewähren die Oberlicht-Verglasungen ein einzigartiges Ambiente mit viel Licht bei hervorragender Glas-Wärmedämmung. Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich der Waschmaschinenraum, ein großer Kellerraum als Stellfläche sowie der Heizungsraum im vorderen Kellerbereich. Über den Außenbereich gelangt man im Kellergeschoss in einen kleinen Flurbereich mit angrenzendem Wohnraum, der sich ideal als Büro oder auch Gästeraum nutzen lässt sowie einem kleinen Bad mit Dusche. Wohnraum und Bad sind in diesem Bereich modernisierungsbedürftig mit gutem Nutzungspotenzial. Das Grundstück ist wunderschön naturbelassen mit Baumbestand. Im hinteren Bereich befindet sich ein HUF-Gartenhaus. Vor dem Haus bietet ein Carport Platz für zwei PKW's.

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Dettagli dei servizi

- modernes HUF-Fachwerkhaus mit den Hauptelementen Holz und Glas
- Stahlbetondecke zwischen den Ebenen
- große, rahmenlose Edelholz-Fensterfronten mit Außenlamellen
- Alu-Rolläden zusätzlich im EG vorhanden, elektrisch bedienbar
- Innentüren Echtholz
- geflieste Fußböden im EG, Küche, Gäste-WC und Bad
- Teppichboden in den oberen Schlafräumen
- offene Treppe
- Fußbodenheizung im gesamten EG und im Bad OG
- Zentralheizung in den Schlafräumen und Flur OG
- Einbauküche mit integriertem Sitzbereich
- verglaster Kamin im Wohn/Essbereich
- zwei Terrassenflächen, verglaster Balkon
- Wasser- und Abwasseranschluss
- Kabelanschluss
- Gartenhaus Marke HUF
- großer Doppelcarport im vorderen Bereich
- Brunnen mit Gartenbewässerungssystem

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend im Norden der Stadt Cottbus, im Stadtteil Sielow. Das Objekt befindet sich in einem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohnviertel und bietet eine ruhige Wohnlage. In der näheren Umgebung finden sich diverse Supermärkte, Bäckereien und andere Einkaufsmärkte. Das Stadtzentrum von Cottbus ist ebenfalls nicht weit entfernt und schnell erreichbar. Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile.

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

CODICE OGGETTO: 24317025 - 03044 Cottbus

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cathleen Sünder

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com