

Werben

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Großes Wohnhaus mit zwei Einheiten und Gestaltungspotenzial in guter Lage

Objektnummer: 25317033



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

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.421 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25317033               |
| Wohnfläche   | ca. 202 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1925                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 170.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 12.03.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 217.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1926           |

Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



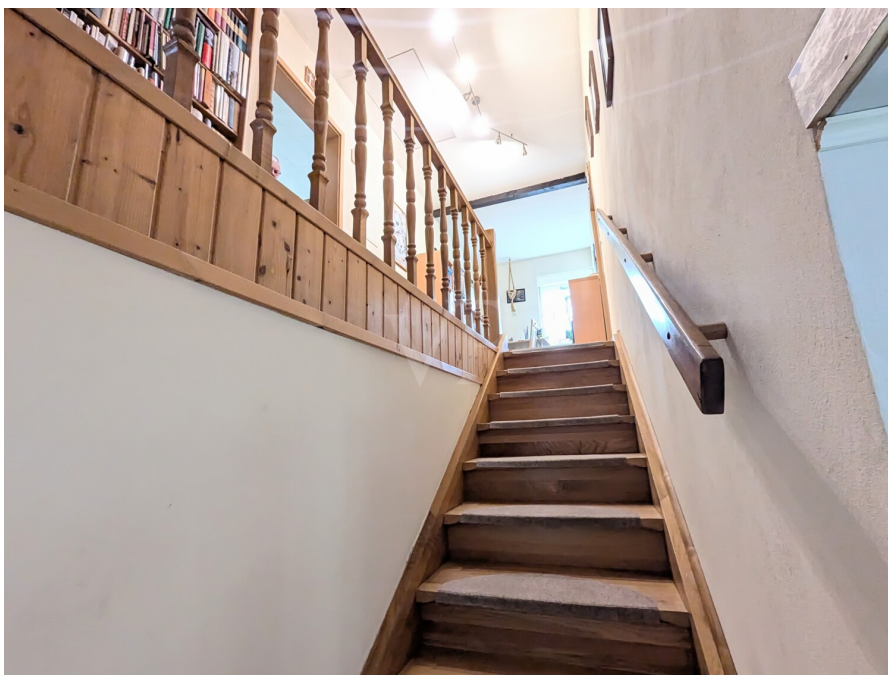
Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

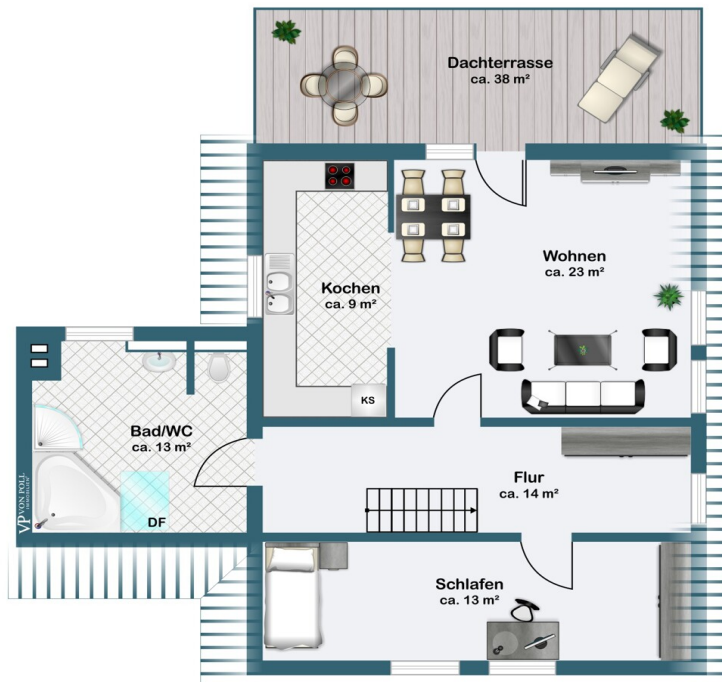
## Die Immobilie



Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großes Wohnhaus mit aktuell zwei Wohneinheiten in Werben. Die Einheit im Erdgeschoss ist bereits länger nicht bewohnt und somit sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Die Wohneinheit verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer. Das dritte Zimmer kann als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Insgesamt stehen in dieser Ebene ca. 102m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und ist über einen separaten Eingang zu ebener Erde zu begehen. Vom großzügigen Flurbereich führt eine Treppe in das obere Geschoss. Hier befindet sich eine Galerie als Flur, das große Wohnzimmer mit Zugang zur Küche sowie zur großen Terrasse. Außerdem gibt es hier ein helles Bad und ein Schlafzimmer.

Das Haus kann auf Grund des Zuschnitts auch gut als großes Einfamilienhaus dienen. Hierzu wären Umbauten erforderlich, die jedoch unkompliziert planbar sind. So würde sich in diesem Objekt eine große Wohnfläche mit insgesamt ca. 200m<sup>2</sup> ergeben. Die Möglichkeiten sind also vielfältig.

Der Teilkeller ist in gutem Zustand und von der unteren Einheit aus begehbar. Im Außenbereich gibt es ein uriges Nebenglass, zwei Garagen und einen angrenzenden Raum, der als Sommerküche dienlich sein kann. Das Grundstück bietet ein enormes Flächenpotenzial. Ob Spielbereich, Ruheinseln oder Garten - hier lässt sich alles gut miteinander kombinieren. Das Grundstück ist bequem über ein elektrisch bedienbares Tor zu befahren.

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## Ausstattung und Details

- großes Wohnhaus mit derzeit zwei separaten Einheiten
- modernisierungsbedürftiges Objekt mit Potenzial
- Teilsanierungen erfolgt:  
1993 Dach erneuert, 1994 auf Ölheizung umgestellt - in 2020 Brennwertkessel erneuert, 1996 Fenster erneuert (2- fach verglast, mit Schallschutz), Jalousien komplett vorhanden, 1996/1997 Dachgeschoss ausgebaut, Flachdach erneuert
- Stromleitungen EG teilweise erneuert, im DG aus 1997
- Fernsehen über SAT
- Biokläranlage in 2018 eingebaut
- Nebenglass
- 2 Garagen
- elektrisch bedienbares Tor

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Werben (Spreewald) im Landkreis Spree-Neiße. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, wodurch ein familienfreundliches Wohnklima entsteht. Kindergarten und Grundversorgung sind im Ort vorhanden. Weitere Kindertagesstätten, Schulen sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich im nahegelegenen Kurort Burg (Spreewald). Größere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in Cottbus (ca. 10–12 km) erreichbar.

Eine gute Verkehrsanbindung über die B 115 sowie regelmäßige Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Die Nähe zum Spreewald bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung wie Rad- und Wanderwege, Bootsverleih und regionale Gastronomie.

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 25317033 - 03096 Werben**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Cathleen Sünder**

---

**Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus**

**Tel.: +49 355 - 49 36 541 0**

**E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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