

Kolkwitz / Limberg

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit hervorragendem Grundstück in beliebter Lage

Objektnummer: 26317012



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.076 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

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

Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26317012	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2020	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	50.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.12.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



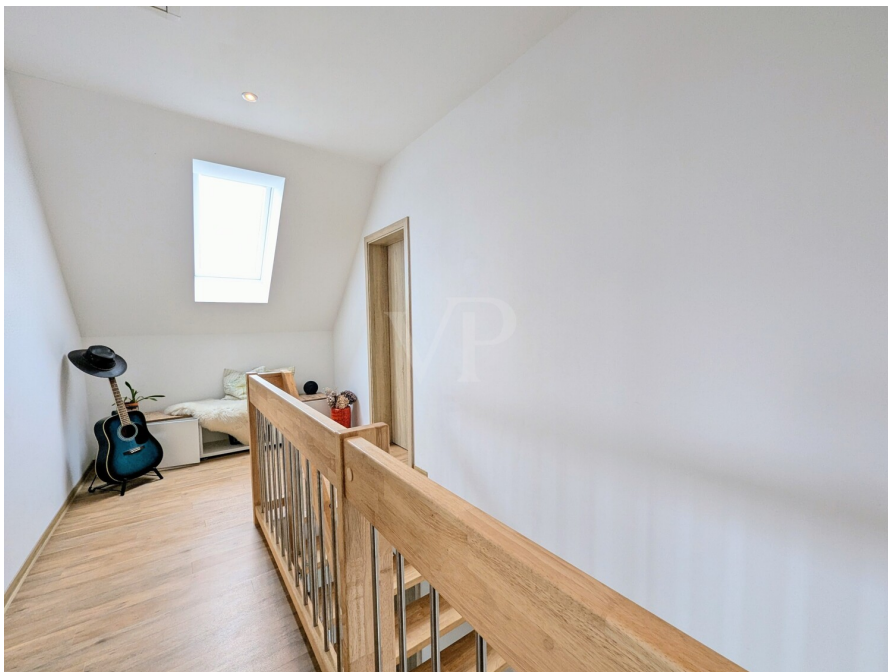
Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges, massiv errichtetes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 in gefragter und ruhiger Wohnlage von Kolkwitz/Limberg. Die Immobilie überzeugt durch eine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen äußerst gepflegten Gesamtzustand und bietet idealen Wohnraum für Familien mit bis zu vier Personen oder für Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige und nahezu neuwertige Zustand deutlich. Der großzügig gestaltete Eingangsbereich empfängt Sie mit viel Licht und ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie ein modernes Gäste-WC mit Dusche sowie den funktional angelegten Hauswirtschaftsraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dieser überzeugt durch seine Großzügigkeit und die angenehme Wohnatmosphäre. Eine vorbereitete Anschlussmöglichkeit für einen Kamin ist bereits vorhanden und bietet die Option zur individuellen Nachrüstung. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf ideale Weise, während ein integrierter Barbereich zusätzlichen Komfort bietet.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten eröffnet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Obergeschoss ist über eine stilvolle, offene Holzterasse erreichbar. Hier befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Das helle und großzügige

Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der bequem über eine ausziehbare Treppe vom Flur aus zugänglich ist.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Ein moderner Zaun mit elektrisch betriebenem Tor sorgt für Sicherheit und Komfort. Das Doppelcarport bietet Stellplätze für zwei Fahrzeuge, während ein praktisches Gartenhaus ausreichend Platz für Gartengeräte bereithält. Eine weitere Zufahrt zum Grundstück über den hinteren Gartenbereich stellt einen zusätzlichen Vorteil dar.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Stil, Komfort und ein gepflegtes Umfeld legen.

**Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg**

## Ausstattung und Details

- neuwertiges, massiv erbautes Einfamilienhaus
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Jalousien im ganzen Haus vorhanden, im EG elektrisch bedienbar
- hochwertige Fußböden - Vinylparkett und Fliesen
- Glattputz an den Wänden
- moderne Einbauküche samt Elektrogeräten
- Fußbodenheizung, Energieträger: Erdgas (zentraler Gasspeicher)
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Einspeisung
- Kaminvorrichtung im Wohnbereich vorhanden
- Gäste-WC mit Dusche im EG
- Bad mit Badewanne im OG
- biologische Kalkfilteranlage im Haus
- begehbare Dachboden (Stellfläche)
- große Terrassenfläche (ca. 36m<sup>2</sup>) inkl. Markise
- kleines Gartenhaus
- Doppelcarport
- elektrisch bedienbares Tor
- Abwasseranschluss

**Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg**

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Limberg der Gemeinde Kolkwitz. Das Umfeld ist geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung, großzügigen Grundstücken sowie viel Grün, was zu einer angenehmen und naturnahen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Straße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, wodurch nur geringes Verkehrsaufkommen besteht. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende. Gleichzeitig ist die infrastrukturelle Anbindung als gut zu bewerten: Das nahegelegene Zentrum von Kolkwitz bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung.

Die Stadt Cottbus ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitert das Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten erheblich. Auch die Verkehrsanbindung ist günstig – sowohl über die umliegenden Landstraßen als auch über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten aus. Wälder, Wiesen und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Anbindung und hohem Erholungswert unweit von Cottbus.

**Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26317012 - 03099 Kolkwitz / Limberg**

## 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)