

Cottbus - Ströbitz

# Einmaliges Immobilienensemble - Zweifamilienhaus und moderner Bungalow in traumhafter Naturlage

Objektnummer: 25317034



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

**KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 483 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 15.207 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25317034                  |
| Wohnfläche   | ca. 483 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1995                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 890.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>           | Endenergieverbrauch         | <b>27.30 kWh/m²a</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>25.03.2036</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>                |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>         | Baujahr laut Energieausweis | <b>1997</b>              |

Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



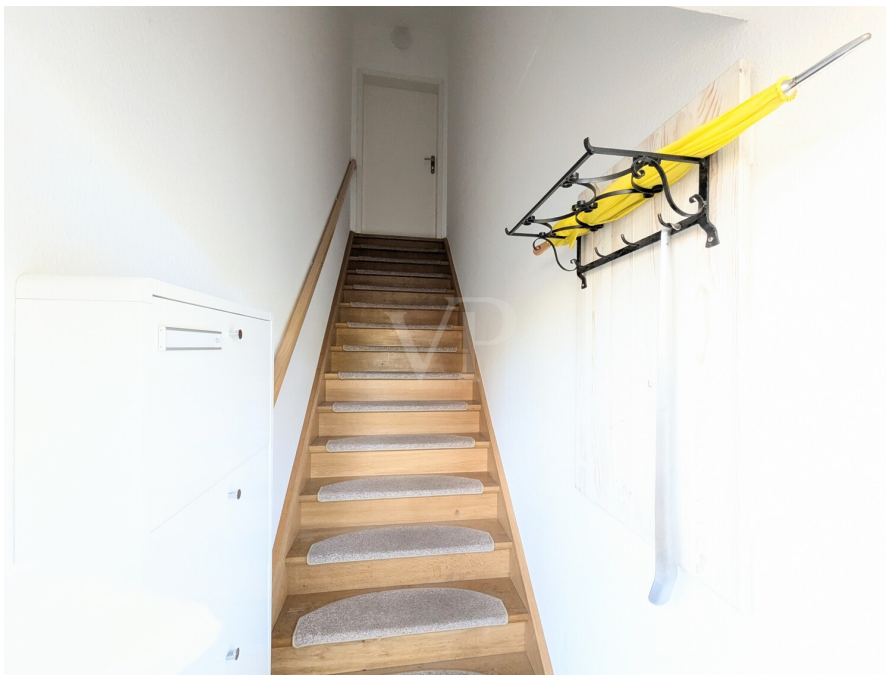
Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



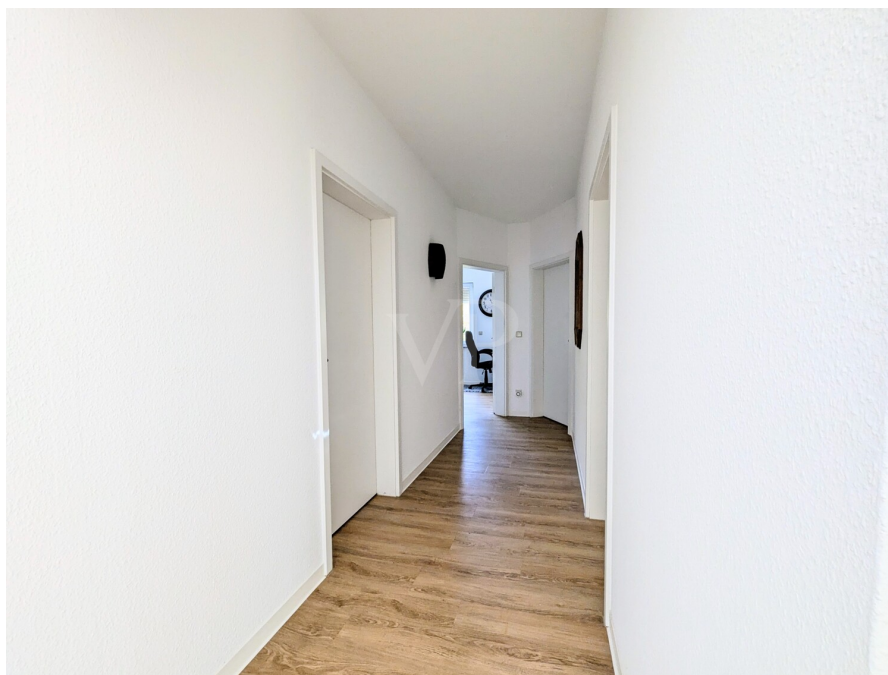
Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein einmaliges Immobilienangebot in traumhafter Naturlage im beliebten Stadtteil Ströbitz. Auf dem Grundstück befindet sich gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1997 mit 2 modernen Wohnungen. Die Einheiten liegen im Erdgeschoss (160qm) sowie im Obergeschoss (146qm) mit jeweils 4 Wohnräumen, Küche, Bad und einem Gäste-WC in der unteren Wohneinheit. Beide Wohnungen verfügen über Terrasse bzw. Balkon und sind getrennt zugänglich. Die Ausstattung ist hochwertig, das gesamte Haus wird komfortabel über Fußbodenheizung beheizt.

Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich ein moderner Bungalow mit einer Wohnfläche von 177qm. Diese Wohneinheit wurde im Jahr 2008 aus einem früheren Wirtschaftsgebäude komplett neu errichtet. Hier befinden sich zu ebener Erde ebenfalls 4 großzügig geschnittene Wohnräume, eine offen gehaltene Küche, ein voll ausgestattetes Bad, ein Hauswirtschaftsraum sowie zwei Terrassenflächen. Der modern ausgestattete Wohnraum wird ebenfalls komplett über Fußbodenheizung beheizt.

Zwei der drei Wohneinheiten sind aktuell vermietet.

Beide Häuser werden durch die im Kellerbereich des Zweifamilienhauses installierte Heizung (Erdwärme) beheizt. Im Jahr 2021 wurde eine neue Erdwärmepumpe eingebaut. Auf dem Grundstück befinden sich neben zwei Garagen mit insgesamt drei Stellplätzen zwei weitere Nebengelände, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereit halten. Außerdem sind zusätzlich 4 Stellplätze vorhanden. Eine Biokläranlage wurde kürzlich neu im Hofbereich installiert.

Das Grundstück bietet Naturliebhabern ein wahres Eldorado. Durch die traumhafte Lage am Stadtrand ist die Umgebung von Wiesen, Feldern und Wald umgeben.

Dieses einmalige Angebot vereint die Möglichkeit des eigenen Wohnens in Verbindung mit einer Vermietung bzw. auch das Bewohnen mit mehreren Generationen.

**Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## **Ausstattung und Details**

- großes, hochwertiges **ZWEIFAMILIENHAUS** aus dem Jahr 1997 mit zwei separat begehbaren Wohnebenen mit einer Wohnfläche von 160qm im EG und 146 qm in OG
- hochwertige Fußbodenausstattung (Fliesen, Vinyl)
- Sprossenfenster mit Jalousien
- Fußbodenheizung
- Terrasse bzw. Balkon
- moderner **BUNGALOW** aus dem Jahr 2008 mit einer Wohnfläche von 177qm
- große, helle Wohnräume
- Fußbodenheizung
- moderner Bodenbelag aus Fliesen und Vinyl
- zwei Terrassen
- Garage für 2 PKW's
- mehrere Stellplätze
- Nebengelasse für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Wasseranschluss
- Biokläranlage (in 2026 neu installiert)
- Fernsehen über SAT

**Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in absolut beliebter Lage im westlichen Stadtgebiet von Cottbus - in Ströbitz- und gehört zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt Grünflächen gekennzeichnet, was insgesamt zu einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über umliegende Hauptstraßen besteht eine zügige Verbindung sowohl in die Innenstadt von Cottbus als auch in die angrenzenden Stadtteile und das Umland. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im näheren Umfeld vorhanden.

Zusätzlich bietet die Umgebung Zugang zu Grün- und Erholungsflächen, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien schaffen. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit einer ausgewogenen Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

**Objektnummer: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## **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)**