

Drachhausen

Exclusive dream home in an idyllic location – stylish, spacious, exceptionally well-maintained

Property ID: 25317017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 246 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.845 m²

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

At a glance

Property ID	25317017
Living Space	ca. 246 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	03.07.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	25.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



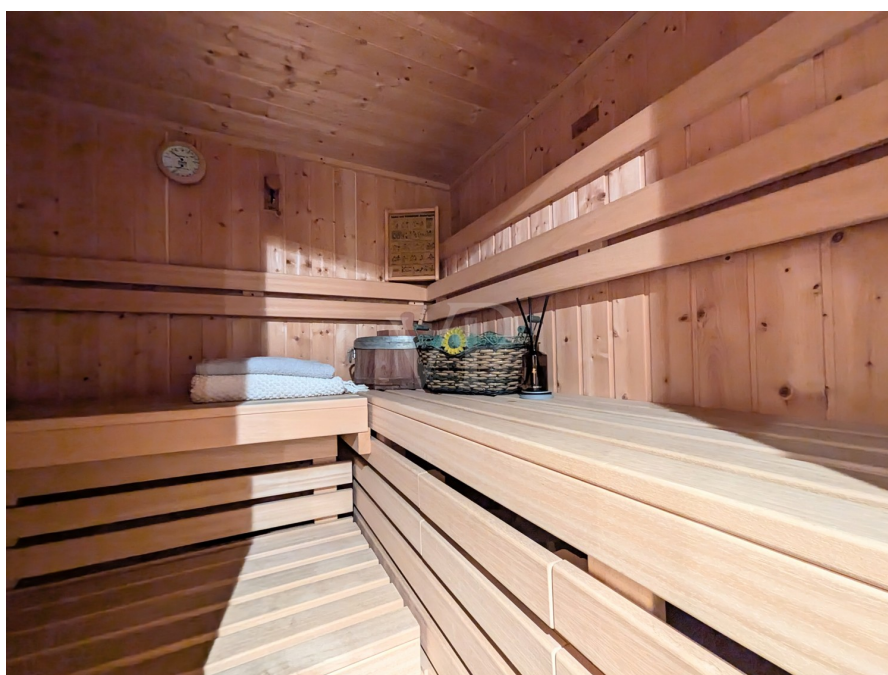
Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

The property



Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

A first impression

Nestled in the beautiful countryside of Drachhausen, this impeccably maintained house awaits you, boasting park-like grounds and a level of luxury that leaves nothing to be desired. This property combines modern technology, high-quality materials, and a unique living atmosphere – ideal for discerning buyers who appreciate peace, space, and quality.

GROUND FLOOR – Elegant spaciousness with views of the surrounding greenery: Upon entering, you are greeted by a light-filled entrance hall, reminiscent of a conservatory, offering a wonderful view of the well-maintained grounds. The generous living room with a fireplace invites you to spend cozy hours. A stylish library, an elegant bathroom with a bathtub, a dining room, a fully equipped kitchen, and a study complete the thoughtfully designed layout of this level.

UPPER FLOOR – Stylish retreats: The upper floor offers ample space for the whole family. A children's room, a very large and comfortable living room (ideal as a hobby room, lounge, or bedroom), the master bedroom, an exclusive dressing room, and a modern bathroom with a shower ensure comfort and a welcoming ambiance.

BASEMENT – Wellness & Function in Perfection: Half of the basement has been converted into high-quality living space. Here, a stylish wellness oasis has been created with a sauna, shower, and relaxation area – a retreat for body and mind. In addition, there is a second kitchen and a very convenient utility room with a washing machine connection. The functional part of the basement houses the modern heating system, a new hot water storage tank (from 2024), the equipment for the solar thermal system, which was installed in 2014, and the large garage, which is directly accessible from the driveway.

TECHNOLOGY & ENERGY – Sustainable and Future-Proof: The house is equipped with state-of-the-art energy efficiency. It is heated by a geothermal heat pump, and the hot water pump was modernized in 2024. A photovoltaic system generates electricity and feeds it into the grid. This makes the house not only comfortable but also efficient and sustainable.

EXTERIOR – A Park-like Garden Dream: The spacious grounds have been lovingly landscaped with meticulous attention to detail by a professional gardener, resembling a perfectly composed park. Lush lawns, high-quality plants, natural stone features, an idyllic pond, a cozy pavilion, a romantic teahouse, and several seating areas offer a variety of tranquil retreats amidst the greenery. A private well provides irrigation for the garden. A modern barn, currently used as a fully equipped workshop with an additional kitchenette and storage space, completes the ensemble. This exceptional property offers the highest quality of living in a peaceful, natural setting. The combination of spaciousness, style, modern amenities, and impeccable maintenance makes this property a true gem. Move in, feel at home, and enjoy – welcome to your new dream home!

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

Details of amenities

Allgemeiner Zustand & Bauweise:

- Massive Bauweise, Wärmedämmverkleidung mit Außenputz
- Sehr gepflegtes und hochwertiges Wohnhaus
- Fortlaufend modernisiert, kein Sanierungsstau

Wohnen & Komfort:

- helle und sehr großzügige Räume
- komfortable und sehr gepflegte Bäder
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Offene, elegante Holztreppe
- Wärmedämmfenster mit integrierten Jalousien
- sehr komfortable Ankleide im DG
- Keller hälftig als Wohn-/Wellnessbereich nutzbar
- Sauna mit Dusche, Küche im KG integriert
- professionell angelegtes und sehr gepflegtes Grundstück
- großer Teich, Pavillion, Teehäuschen, moderne Scheune
- Tiefgarage im Kellerbereich, Zufahrt über den Hof

Sicherheit:

- Diebstahlsichere Eingangstür, Brandschutztür im Kellerbereich
- Komplette eingefriedetes Grundstück
- Straßenseitig schmiedeeiserner Zaun mit elektrisch zu öffnenden Toren

Energie & Haustechnik:

- Heizungsanlage über Wärmepumpe mit Erdwärme
- Zusätzliche Warmwasserpumpe mit Speicher (neu: Baujahr 2024)
- Solaranlage (Baujahr 2014) mit Wechselrichter
- Eigenstromnutzung sowie Netzeinspeisung über die Anlage möglich
- Fernsehen über SAT, mehrere Anschlüsse vorhanden
- Internet aktuell über WLAN, Glasfaseranschluss liegt in der Straße an

Wasser & Abwasser:

- Eigener Brunnen mit Förderpumpe zur Brauchwassernutzung
- Abwasserentsorgung über Sammelgrube

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Drachhausen im Landkreis Spree-Neiße, Brandenburg. Drachhausen liegt etwa 15 Kilometer nördlich von Cottbus und ist Teil des Amtes Peitz.

Die Wohnlage zeichnet sich durch weiträumig angelegte Grundstücke und eine ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein von Eltern initiiertes Spielplatz sowie der Sportplatz.

Drachhausen ist eingebettet in die reizvolle Landschaft der Niederlausitz, nahe dem Spreewald und der Lieberoser Heide. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen, die die sorbisch/wendische Tradition des Ortes widerspiegeln.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Die Landesstraße L50 verbindet Drachhausen mit der Bundesstraße 168, und die Stadt Cottbus mit ihren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischen Einrichtungen ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren, ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen.

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25317017 - 03185 Drachhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com