

Werben

# Large residential building with two units and design potential in a good location

*Property ID: 25317033*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 170.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.421 m<sup>2</sup>

Property ID: 25317033 - 03096 Werben

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

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## At a glance

Property ID	25317033	Purchase Price	170.000 EUR
Living Space	ca. 202 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1925		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	217.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1926

Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



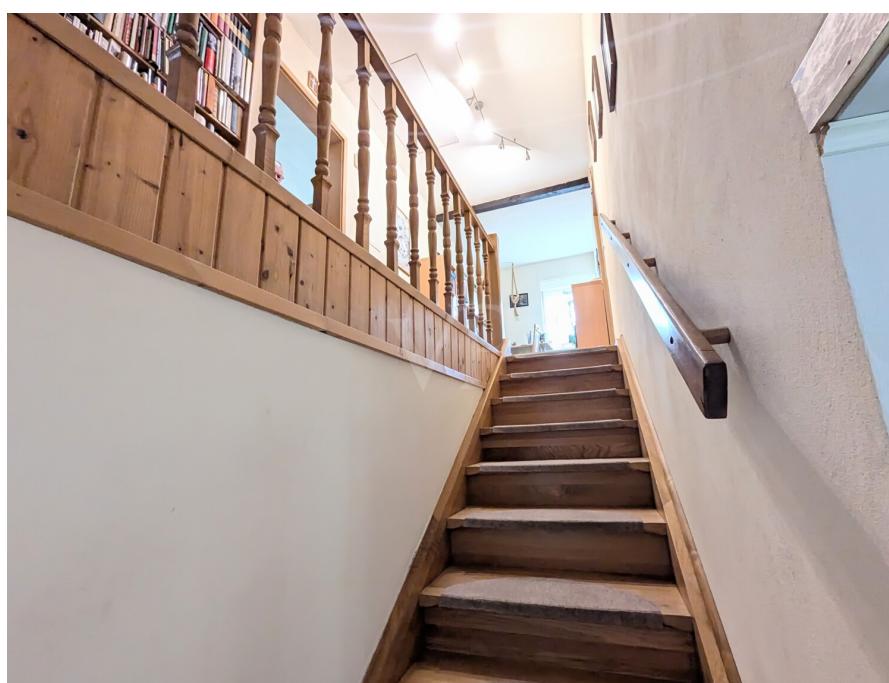
Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## The property



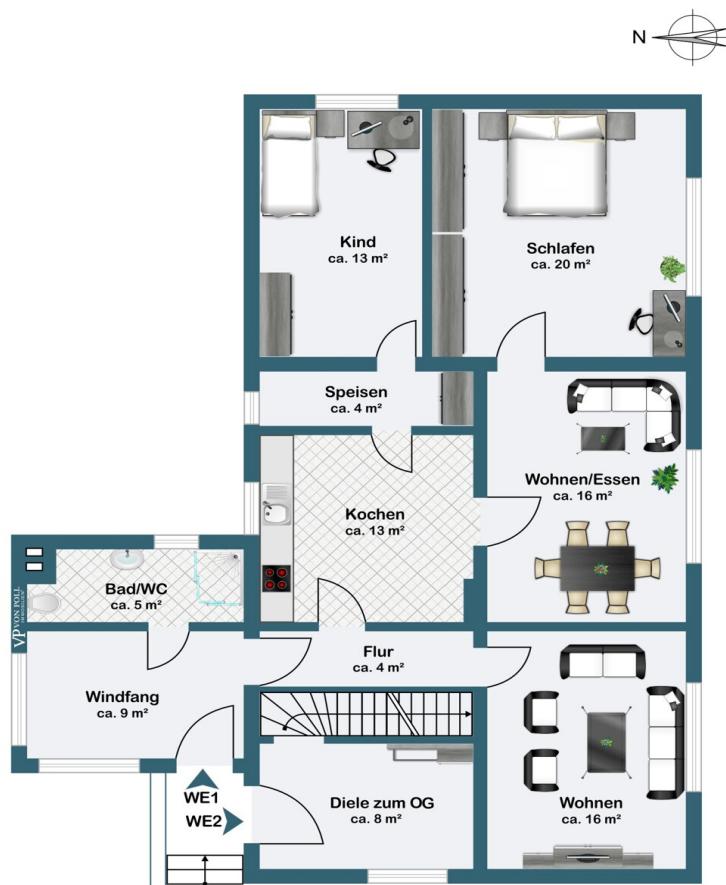
Property ID: 25317033 - 03096 Werben

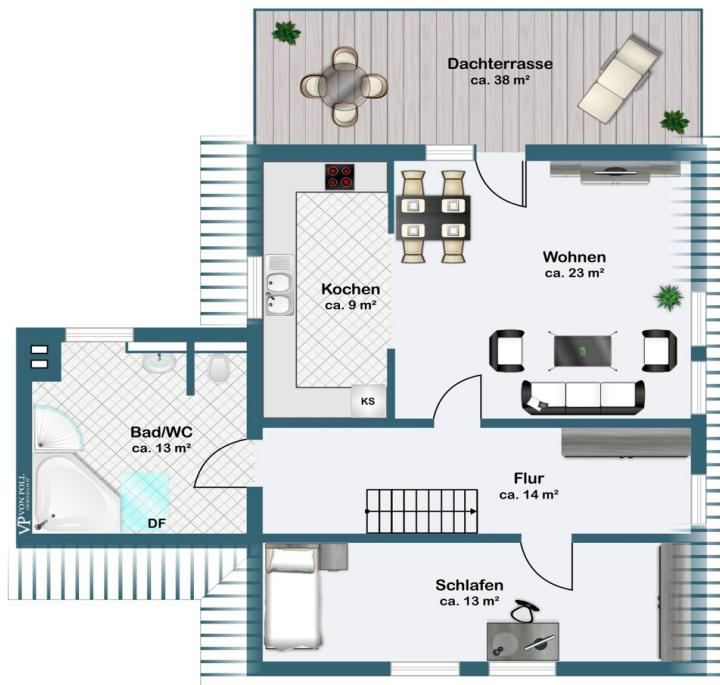
## The property



Property ID: 25317033 - 03096 Werben

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## A first impression

A large house with two residential units is for sale in Werben. The ground floor unit has been vacant for some time and is therefore in need of renovation and modernization. This unit features a spacious entrance area, kitchen, bathroom, living room, and bedroom. The third room can be used as a children's room or guest room. This level offers approximately 102 square meters of living space. The second residential unit is located on the upper floor and is accessible via a separate entrance at ground level. A staircase leads from the spacious hallway to the upper floor. Here, there is a gallery serving as a hallway, a large living room with access to the kitchen and a large terrace, a bright bathroom, and a bedroom. Due to its layout, the house could also be used as a large single-family home. This would require some modifications, which are easy to plan. Such modifications would create a large living area of approximately 200 square meters. The possibilities are numerous. The partial basement is in good condition and accessible from the ground floor unit. Outside, there's a charming outbuilding, two garages, and an adjoining room that could serve as a summer kitchen. The property offers enormous potential. Whether you envision a play area, quiet retreats, or a garden – everything can be easily combined here. The property is conveniently accessed via an electrically operated gate.

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## Details of amenities

- 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
- Nebengelass
- 2 Garagen
- elektrisch bedienbares Tor

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## All about the location

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.

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25317033 - 03096 Werben**

## 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](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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