

Cottbus / Gallinchen

Ideales Wohnen auf einer Ebene - gepflegter Bungalow in beliebter Lage

Property ID: 26317015



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90,91 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 371 m²

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

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

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

At a glance

Property ID	26317015
Living Space	ca. 90,91 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	320.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.07.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

The property



Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

The property



Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

The property



Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

The property



Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

The property



Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktiver, gepflegter Bungalow aus dem Baujahr 2003 in einer beliebten Wohnlage im Süden von Cottbus. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² bietet die Immobilie drei Wohnräume, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie einen Hauswirtschaftsraum und eignet sich ideal für ein komfortables Wohnen auf einer Ebene für zwei bis drei Personen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie einen äußerst gepflegten Eindruck. Der großzügig gestaltete Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Das ruhig zum Garten ausgerichtete Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und erholsame Nächte.

Das helle und großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche ist mit einer klassischen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Sitzecke für bis zu vier Personen. Angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und erfüllt damit unterschiedlichste Ansprüche an Komfort. Ein weiterer Wohnraum eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der Spitzboden.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einer durchdachten Gestaltung. Eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz stehen zur Verfügung. Das ca. 370 m² große, gepflegte Grundstück ist mit Rollrasen angelegt und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im eigenen Garten. Die Terrasse verfügt über einen fest installierten Grillplatz sowie eine elektrisch ausfahrbare Markise und lädt zum entspannten Verweilen ein.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein gepflegtes und gemütliches Eigenheim in attraktiver Wohnlage im südlichen Cottbus – ideal für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem überschaubaren Grundstück verbinden möchten.

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Details of amenities

- Massiv errichteter Bungalow (Baujahr 2003)
- Ca. 91 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- Drei Wohnräume, Küche, Tageslichtbad und Hauswirtschaftsraum
- Klassische Einbauküche mit Sitzmöglichkeit
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche nutzbar
- Terrasse mit elektrisch ausfahrbarer Markise
- Fest installierter Grillplatz im Außenbereich
- Gepflegtes Grundstück mit ca. 370 m² Fläche
- Garten mit Rollrasen
- Gartenwasserzähler sowie zwei Regenwassertonnen zur Gartenbewässerung
- Garage sowie zusätzlicher PKW-Stellplatz
- Öffentlicher Wasser- und Abwasseranschluss
- Internetversorgung über Kabelanschluss
- Gepflegter Gesamtzustand – kurzfristig bezugsbereit

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Cottbuser Ortsteil Gallinchen – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Das Objekt steht in einer verkehrsberuhigte Anliegerstraße und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität.

Gallinchen verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Cottbuser Innenstadt, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Ortsteile. Die Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahn A15 in Richtung Berlin und Dresden.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer gewachsenen Nachbarschaft und einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung – ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit Stadtnähe schätzen.

Die Nähe zu weitläufigen Wald- und Grünflächen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahn A15 in Richtung Berlin und Dresden.

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Other information

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.

Property ID: 26317015 - 03051 Cottbus / Gallinchen

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