

Drachhausen

Exclusiva casa de ensueño en una ubicación idílica: elegante, espaciosa y excepcionalmente bien mantenida.

Número de propiedad: 25317017



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.845 m²**

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25317017	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 246 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1993		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	25.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Una primera impresión

Ubicada en la hermosa campiña de Drachhausen, esta casa impecablemente mantenida le espera, con terrenos tipo parque y un nivel de lujo que satisface todas sus necesidades. Esta propiedad combina tecnología moderna, materiales de alta calidad y un ambiente único, ideal para compradores exigentes que aprecian la paz, el espacio y la calidad. PLANTA BAJA: Elegante amplitud con vistas a la vegetación circundante: Al entrar, le recibe un recibidor luminoso, que recuerda a un invernadero, que ofrece una maravillosa vista de los jardines bien cuidados. El amplio salón con chimenea le invita a pasar horas acogedoras. Una elegante biblioteca, un elegante baño con bañera, un comedor, una cocina totalmente equipada y un estudio completan la distribución cuidadosamente diseñada de esta planta. PLANTA ALTA: Elegantes rincones: La planta alta ofrece amplio espacio para toda la familia. Una habitación infantil, un amplio y cómodo salón (ideal como sala de ocio, salón o dormitorio), el dormitorio principal, un exclusivo vestidor y un moderno baño con ducha garantizan comodidad y un ambiente acogedor. SÓTANO: Bienestar y funcionalidad a la perfección: La mitad del sótano se ha convertido en un espacio habitable de alta calidad. Aquí se ha creado un elegante oasis de bienestar con sauna, ducha y zona de relajación: un refugio para el cuerpo y la mente. Además, hay una segunda cocina y un práctico lavadero con conexión para lavadora. La parte funcional del sótano alberga el moderno sistema de calefacción, un nuevo acumulador de agua caliente (a partir de 2024), el equipo para el sistema solar térmico, instalado en 2014, y el amplio garaje, con acceso directo desde la entrada. TECNOLOGÍA Y ENERGÍA: Sostenible y con visión de futuro: La casa está equipada con la más moderna eficiencia energética. Se calienta mediante una bomba de calor geotérmica, y la bomba de agua caliente se modernizó en 2024. Un sistema fotovoltaico genera electricidad y la inyecta a la red eléctrica. Esto hace que la casa no solo sea cómoda, sino también eficiente y sostenible. EXTERIOR – Un jardín de ensueño: Los amplios terrenos han sido

diseñados con esmero y meticulosa atención al detalle por un jardinero profesional, creando un parque de composición perfecta. Céspedes exuberantes, plantas de alta calidad, elementos de piedra natural, un estanque idílico, un acogedor pabellón, una romántica casa de té y varias zonas de descanso ofrecen una variedad de tranquilos remansos en medio de la vegetación. Un pozo privado riega el jardín. Un moderno granero, actualmente utilizado como taller totalmente equipado con una cocina americana adicional y espacio de almacenamiento, completa el conjunto. Esta excepcional propiedad ofrece la más alta calidad de vida en un entorno tranquilo y natural. La combinación de amplitud, estilo, comodidades modernas y un mantenimiento impecable la convierte en una verdadera joya. ¡Entréguese, siéntase como en casa y disfrute! ¡Bienvenido a la casa de sus sueños!

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Detalles de los servicios

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
- Komplett 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

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25317017 - 03185 Drachhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com