

Werben

## Amplio edificio residencial de dos unidades y potencial de diseño en buena ubicación.

Número de propiedad: 25317033



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

PRECIO DE COMPRA: 170.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.421 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

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

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## De un vistazo

Número de propiedad	25317033
Superficie habitable	ca. 202 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	170.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	12.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	217.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1926



Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad



Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





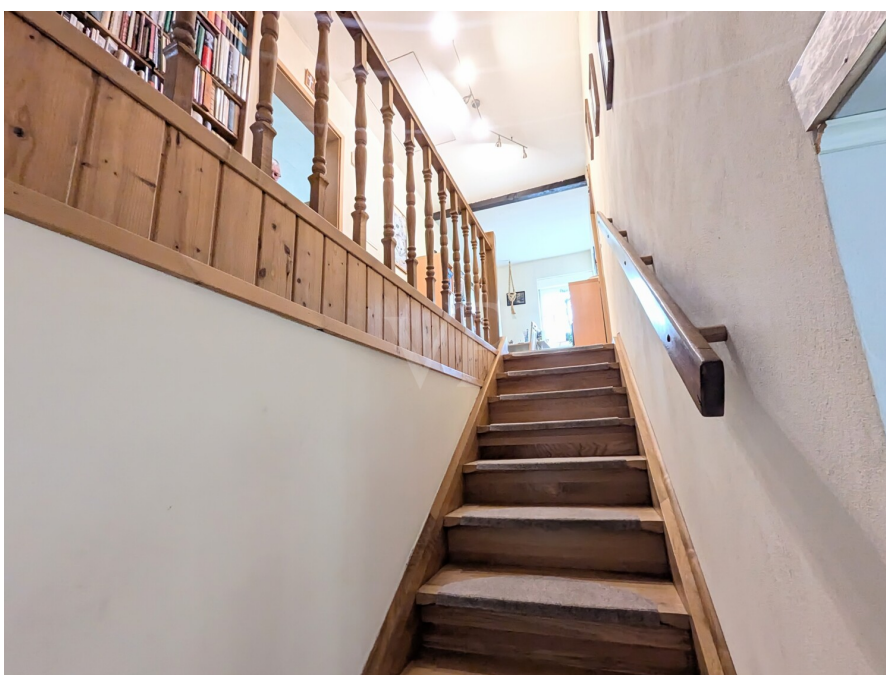
Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad



Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad



Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad





Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad



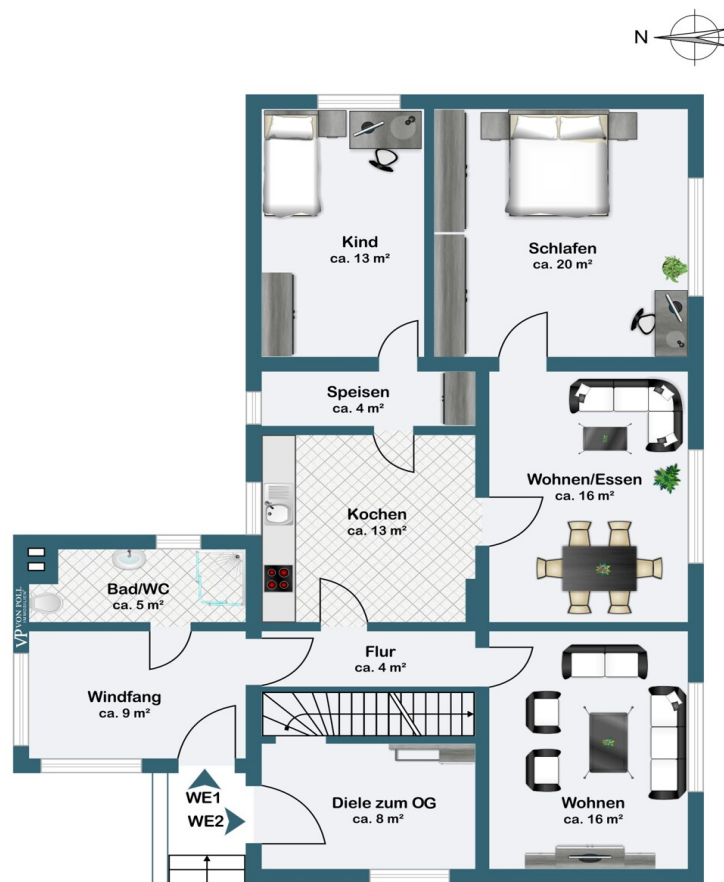
Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## La propiedad

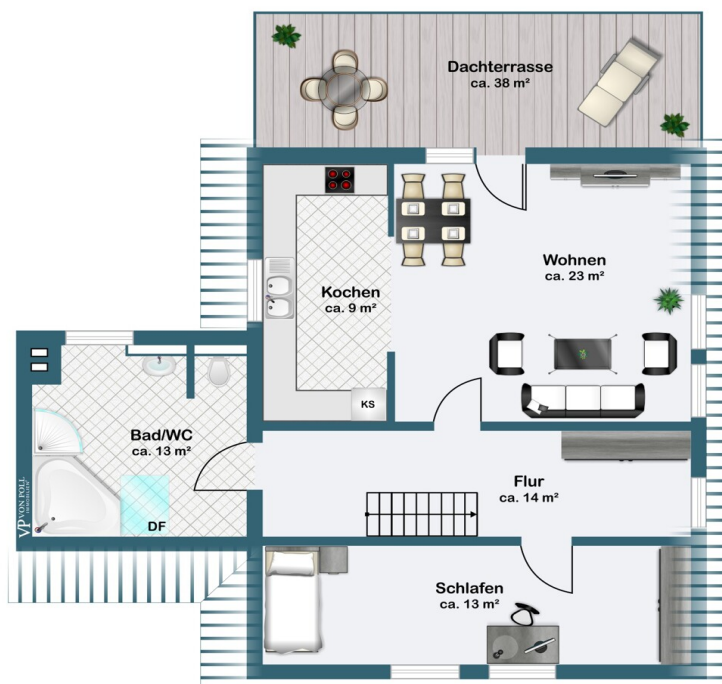


Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Una primera impresión

Se vende una casa grande con dos viviendas en Werben. La vivienda de la planta baja lleva un tiempo desocupada y necesita reforma o modernización. Esta vivienda cuenta con una amplia entrada, cocina, baño, salón y dormitorio. El tercer dormitorio puede utilizarse como habitación infantil o de invitados. Esta planta ofrece aproximadamente 102 metros cuadrados de espacio habitable. La segunda vivienda se encuentra en la planta superior y se accede a ella a través de una entrada independiente en la planta baja. Una escalera conduce desde el espacioso recibidor a la planta superior. Aquí se encuentra una galería que sirve de recibidor, un amplio salón con acceso a la cocina y una amplia terraza, un luminoso baño y un dormitorio. Gracias a su distribución, la casa también podría utilizarse como vivienda unifamiliar. Esto requeriría algunas modificaciones, fáciles de planificar. Dichas modificaciones crearían una amplia superficie habitable de aproximadamente 200 metros cuadrados. Las posibilidades son numerosas. El semisótano está en buen estado y es accesible desde la vivienda de la planta baja. En el exterior, hay una encantadora dependencia, dos garajes y una habitación contigua que podría servir como cocina de verano. La propiedad ofrece un enorme potencial. Ya sea que imagine una zona de juegos, un rincón tranquilo o un jardín, todo se puede combinar fácilmente. Se accede fácilmente a la propiedad mediante una puerta eléctrica.



Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25317033 - 03096 Werben

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:cottbus@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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