

Werben

Grand immeuble résidentiel de deux unités avec un potentiel de design, bien situé.

CODE DU BIEN: 25317033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 170.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.421 m²

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317033
Surface habitable	ca. 202 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1925
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	170.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	217.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



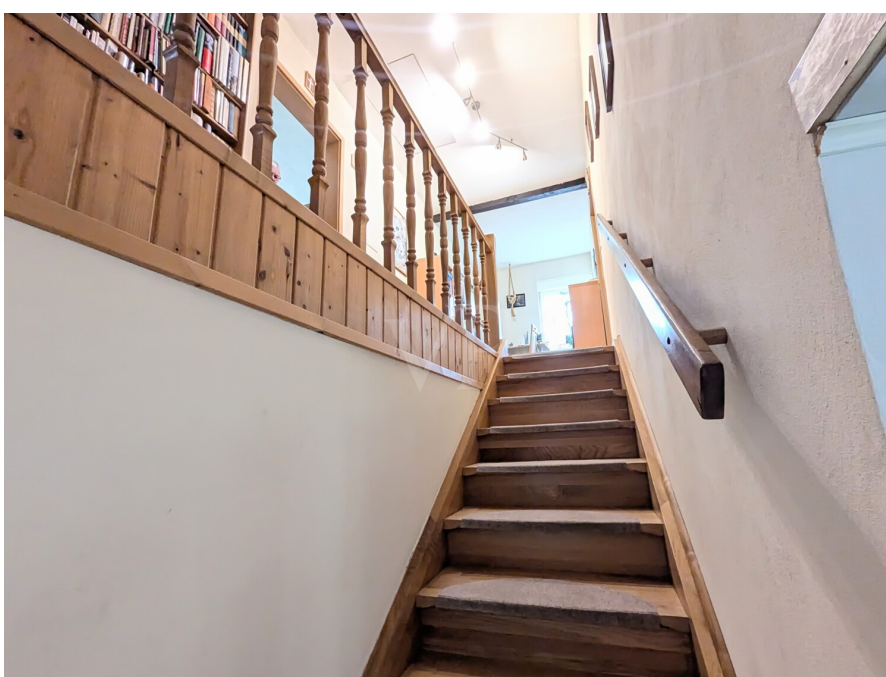
CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

La propriété



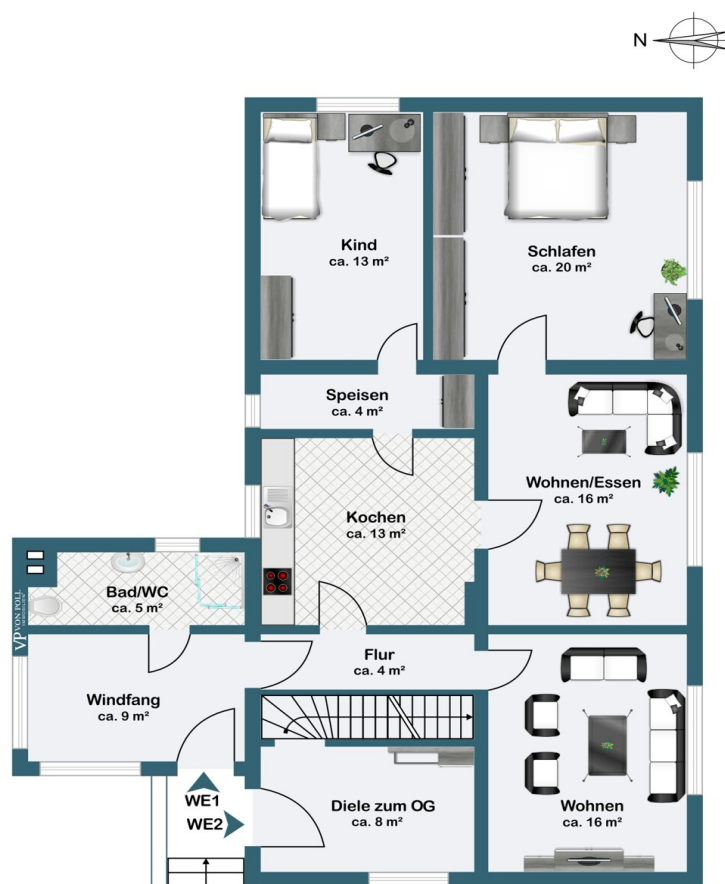
CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

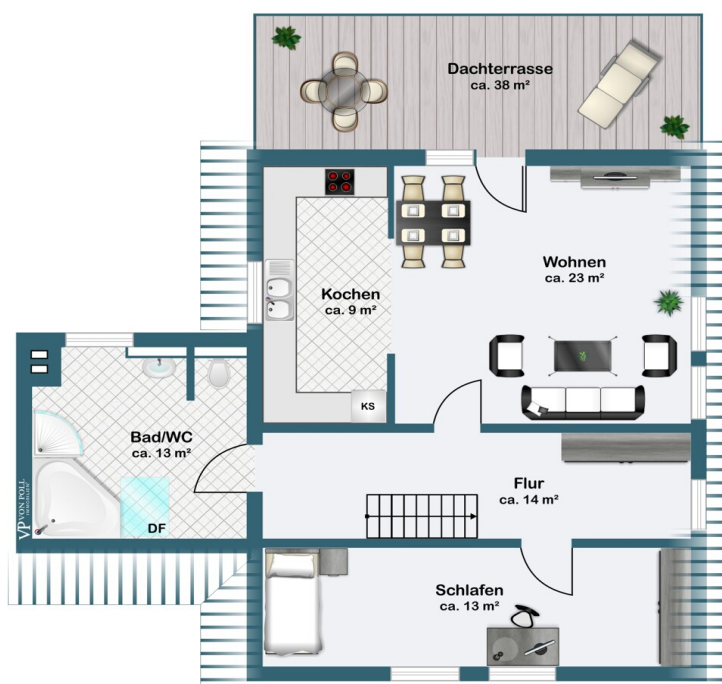
La propriété



CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Une première impression

Une grande maison avec deux logements est à vendre à Werben. Le logement du rez-de-chaussée est inoccupé depuis un certain temps et nécessite donc une rénovation et une modernisation. Il comprend une entrée spacieuse, une cuisine, une salle de bains, un séjour et une chambre. Une troisième pièce peut servir de chambre d'enfant ou de chambre d'amis. Ce niveau offre environ 102 mètres carrés de surface habitable. Le second logement se situe à l'étage et est accessible par une entrée indépendante au rez-de-chaussée. Un escalier mène du hall d'entrée spacieux à l'étage. On y trouve une mezzanine faisant office de couloir, un grand séjour avec accès à la cuisine et à une grande terrasse, une salle de bains lumineuse et une chambre. De par sa configuration, la maison pourrait également être utilisée comme une grande maison individuelle. Cela nécessiterait quelques aménagements, facilement réalisables. Ces aménagements permettraient de créer une grande surface habitable d'environ 200 mètres carrés. Les possibilités sont nombreuses. Le sous-sol partiel est en bon état et accessible depuis le logement du rez-de-chaussée. À l'extérieur, on trouve une charmante dépendance, deux garages et une pièce attenante pouvant servir de cuisine d'été. La propriété offre un potentiel immense. Que vous envisagiez une aire de jeux, des espaces de détente ou un jardin, tout peut facilement s'y agencer. L'accès à la propriété se fait aisément par un portail électrique.

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com