

Werben

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

**CODE DU BIEN: 25317033**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 170.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.421 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	170.000 EUR
Surface habitable	ca. 202 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1925		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	217.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	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



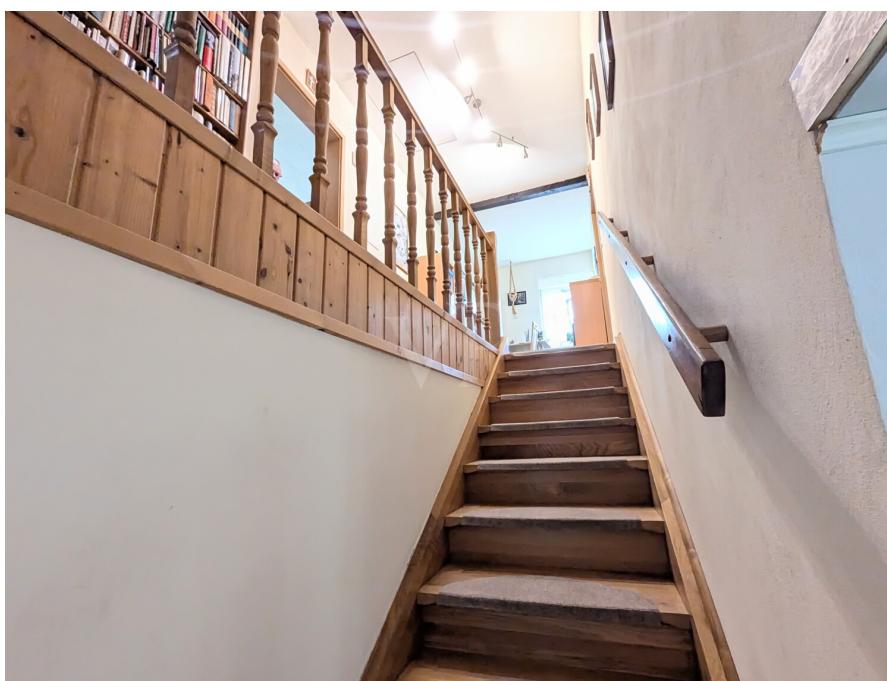
CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

## 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



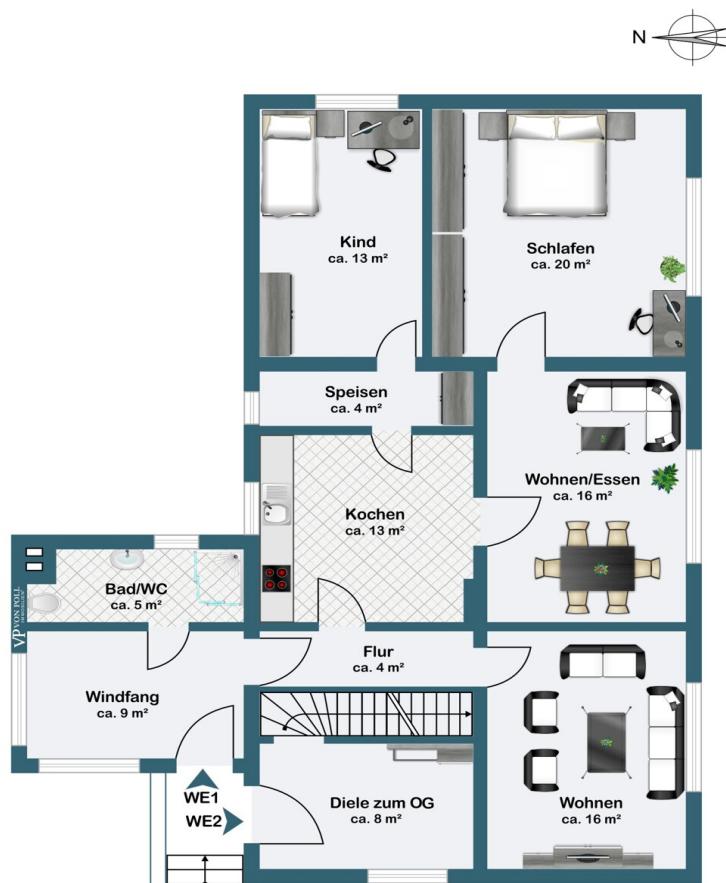
CODE DU BIEN: 25317033 - 03096 Werben

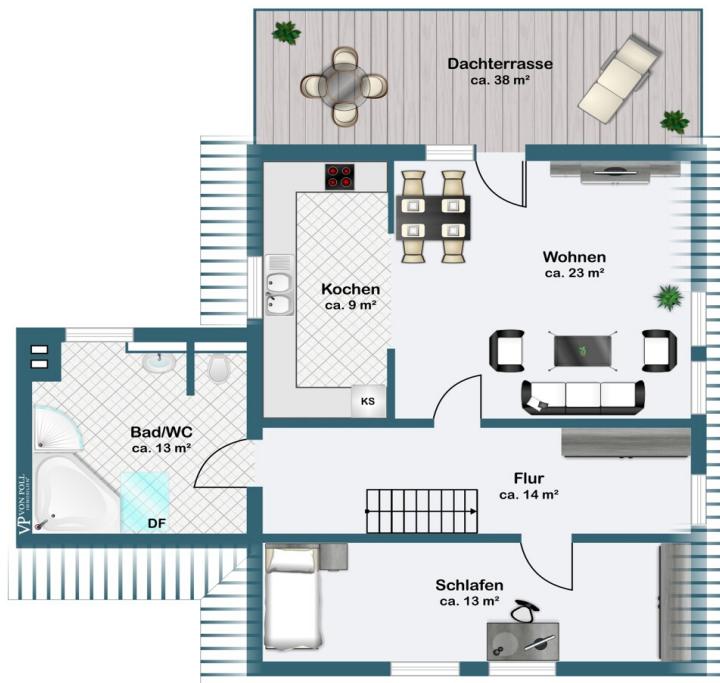
## La propriété



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 Energiebedarfssausweis 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.

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

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

---

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