

Cottbus - Ströbitz

# Einmaliges Immobilienensemble - Zweifamilienhaus und moderner Bungalow in traumhafter Naturlage

**CODE DU BIEN: 25317034**



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

**PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 483 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 15.207 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

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

CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317034	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 483 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1995	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage		

CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	27.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



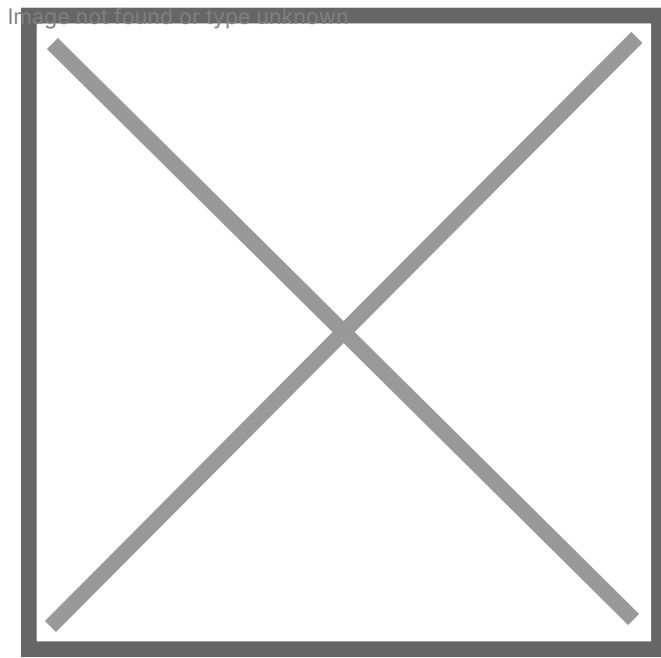
CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



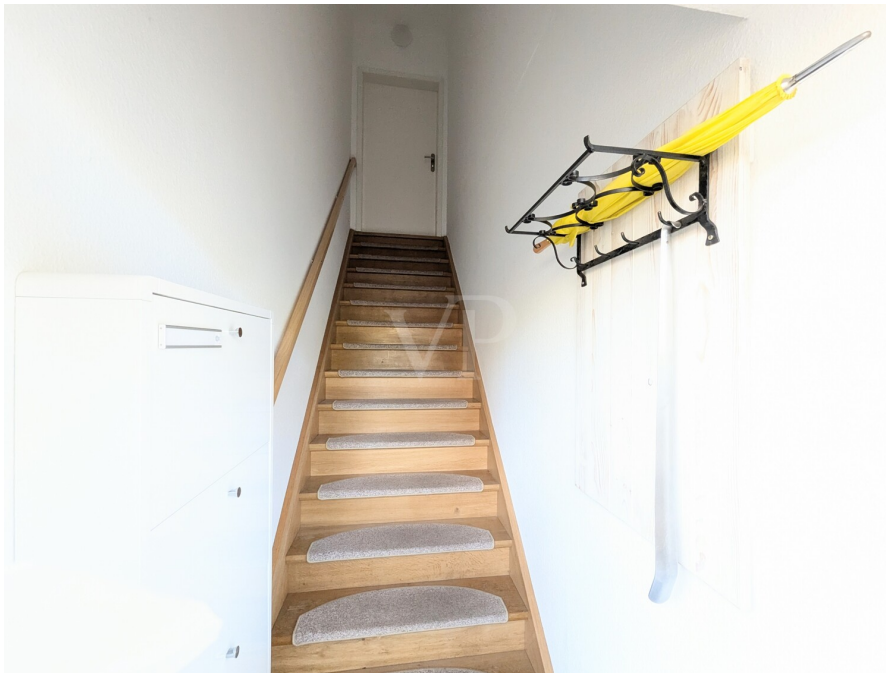
CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



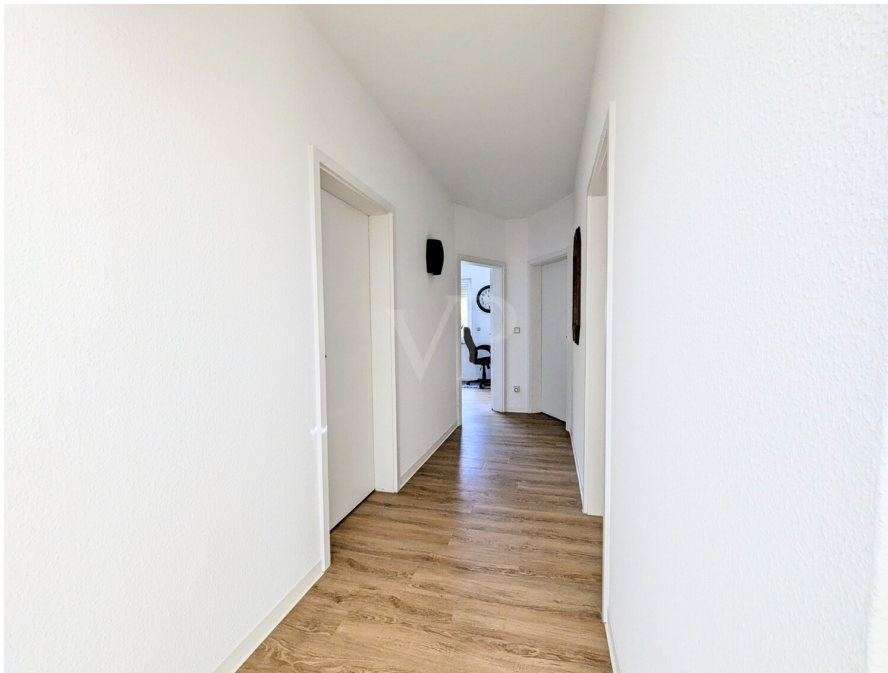
CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einmaliges Immobilienangebot in traumhafter Naturlage im beliebten Stadtteil Ströbitz. Auf dem Grundstück befindet sich gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1997 mit 2 modernen Wohnungen. Die Einheiten liegen im Erdgeschoss (160qm) sowie im Obergeschoss (146qm) mit jeweils 4 Wohnräumen, Küche, Bad und einem Gäste-WC in der unteren Wohneinheit. Beide Wohnungen verfügen über Terrasse bzw. Balkon und sind getrennt zugänglich. Die Ausstattung ist hochwertig, das gesamte Haus wird komfortabel über Fußbodenheizung beheizt.

Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich ein moderner Bungalow mit einer Wohnfläche von 177qm. Diese Wohneinheit wurde im Jahr 2008 aus einem früheren Wirtschaftsgebäude komplett neu errichtet. Hier befinden sich zu ebener Erde ebenfalls 4 großzügig geschnittene Wohnräume, eine offen gehaltene Küche, ein voll ausgestattetes Bad, ein Hauswirtschaftsraum sowie zwei Terrassenflächen. Der modern ausgestattete Wohnraum wird ebenfalls komplett über Fußbodenheizung beheizt.

Zwei der drei Wohneinheiten sind aktuell vermietet.

Beide Häuser werden durch die im Kellerbereich des Zweifamilienhauses installierte Heizung (Erdwärme) beheizt. Im Jahr 2021 wurde eine neue Erdwärmepumpe eingebaut. Auf dem Grundstück befinden sich neben zwei Garagen mit insgesamt drei Stellplätzen zwei weitere Nebengelasse, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereit halten. Außerdem sind zusätzlich 4 Stellplätze vorhanden. Eine Biokläranlage wurde kürzlich neu im Hofbereich installiert.

Das Grundstück bietet Naturliebhabern ein wahres Eldorado. Durch die traumhafte

Lage am Stadtrand ist die Umgebung von Wiesen, Feldern und Wald umgeben.

Dieses einmalige Angebot vereint die Möglichkeit des eigenen Wohnens in Verbindung mit einer Vermietung bzw. auch das Bewohnen mit mehreren Generationen.

**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## Détails des commodités

- großes, hochwertiges ZWEIFAMILIENHAUS aus dem Jahr 1997 mit zwei separat begehbaren Wohnebenen mit einer Wohnfläche von 160qm im EG und 146 qm in OG
- hochwertige Fußbodenausstattung (Fliesen, Vinyl)
- Sprossenfenster mit Jalousien
- Fußbodenheizung
- Terrasse bzw. Balkon
- moderner BUNGALOW aus dem Jahr 2008 mit einer Wohnfläche von 177qm
- große, helle Wohnräume
- Fußbodenheizung
- moderner Bodenbelag aus Fliesen und Vinyl
- zwei Terrassen
- Garage für 2 PKW's
- mehrere Stellplätze
- Nebenglässe für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Wasseranschluss
- Biokläranlage (in 2026 neu installiert)
- Fernsehen über SAT

**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in absolut beliebter Lage im westlichen Stadtgebiet von Cottbus - in Ströbitz- und gehört zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt Grünflächen gekennzeichnet, was insgesamt zu einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über umliegende Hauptstraßen besteht eine zügige Verbindung sowohl in die Innenstadt von Cottbus als auch in die angrenzenden Stadtteile und das Umland. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im näheren Umfeld vorhanden.

Zusätzlich bietet die Umgebung Zugang zu Grün- und Erholungsflächen, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien schaffen. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit einer ausgewogenen Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25317034 - 03046 Cottbus - Ströbitz**

## Contact

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

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebnecht-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)