

Cottbus

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonderausstattung in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 26317013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,4 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 852 m²

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

- **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: 26317013 - 03044 Cottbus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26317013	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 161,4 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2010		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	72.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernes und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter, ruhiger Wohnlage von Cottbus. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, eine hervorragende Energieeffizienz, hochwertige Ausstattungsmerkmale sowie ein gepflegtes Grundstück.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Eingangsbereich einen hervorragenden ersten Eindruck. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein Saunabereich, der zu entspannenden Wellnessmomenten in den eigenen vier Wänden einlädt. Angrenzend liegt der funktionale Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und hochwertigen Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der über eine stilvolle Doppeltür erreichbar ist. Hier lassen sich Wohnen und Essen harmonisch miteinander verbinden. Ein Kaminofen sorgt nicht nur für behagliche Atmosphäre, sondern bietet zusätzlich eine weitere Heizquelle. Das Wohnzimmer bietet Zugang auf die Terrasse. Die angrenzende Küche ist mit einer zeitlos hellen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf die Terrasse, die an warmen Tagen einen angenehmen Platz zum Verweilen im Freien bietet. Vorteilhaft und praktisch ist der an der Küche angrenzende Vorratsraum, der über eine Schiebetür erreichbar ist. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Das Dachgeschoss verfügt über einen großen Wohn- bzw. Schlafbereich mit angrenzendem WC. Dieser Bereich eignet sich ideal als Jugend- oder Gästezimmer. Die rechte Dachseite ist derzeit nicht ausgebaut und wird als praktische Abstell- und Lagerfläche genutzt.

Auch der Außenbereich präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Ein hochwertiger Pavillon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus steht ein fest installierter Grill zur Verfügung. Die Garage wurde um einen separaten Fahrradraum erweitert und verfügt zusätzlich über eine Werkstatt. Ergänzend steht neben der Garage ein Carport zur Verfügung. Insgesamt finden auf dem Grundstück bis zu drei Fahrzeuge komfortabel Platz. Das elektrisch betriebene Einfahrtstor sorgt dabei für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Solarthermieanlage, die die Warmwasseraufbereitung unterstützt und einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz des Hauses leistet.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein komfortables, hochwertig ausgestattetes und außergewöhnlich gepflegtes Zuhause in attraktiver Stadtlage zu erwerben – ideal für

alle, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und eine ruhige Umgebung legen.

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

Détails des commodités

- **Modernes und gepflegtes Einfamilienhaus**
- **Großzügige und funktionale Raumaufteilung**
- **Stilvolle, weiße Kassettentüren**
- **Heller Wohn- und Essbereich mit Kaminofen**
- **Küche mit Einbauküche inklusive Elektrogeräten**
- **Sauna im Erdgeschoss**
- **Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer**
- **Jalousien an allen Fenstern, elektrisch bedienbar**
- **Einbauschränke im Hauswirtschaftsraum**
- **Nicht ausgebauter Dachbereich als Abstellfläche nutzbar**
- **Gepflegtes Grundstück, elektrisch bedienbares Tor**
- **Große Terrassenfläche mit Markise**
- **Pavillon als überdachter Sitzbereich**
- **Fest installierter Grill im Außenbereich**
- **Gewächshaus vorhanden**
- **Garage mit zusätzlichem Fahrradraum und Werkstattbereich**
- **Carport**
- **Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung**
- **Wasser/-Abwasseranschluss**
- **Bohrung für Grundwasserbewässerung vorhanden**
- **Fernsehen über Kabel**

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Cottbuser Stadtteil Schmellwitz, nördlich des Stadtzentrums. Das Objekt liegt innerhalb einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung und zeichnet sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern und viel Grün aus.

Die Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Das Cottbuser Stadtzentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und liegt etwa 2 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich bereits in rund 300 Metern Entfernung, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Der Hauptbahnhof Cottbus ist etwa 3 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld. Größere Einzelhandelsangebote, Supermärkte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind im Bereich der Sielower Landstraße und des nahegelegenen Cottbus-Centers vorhanden. Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls im Einzugsgebiet und tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität des Standortes bei.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spielplätze sowie Rad- und Spazierwege prägen das Wohngebiet und schaffen ein angenehmes Umfeld für Familien, Berufstätige und Senioren. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht den Standort besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 26317013 - 03044 Cottbus

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: 26317013 - 03044 Cottbus

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

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

www.von-poll.com