

Drachhausen

Αποκλειστικό σπίτι ονείρων σε μια ειδυλλιακή τοποθεσία – κομψό, ευρύχωρο, εξαιρετικά καλοδιατηρημένο

Αριθμός ακινήτου: 25317017



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 246 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.845 m²

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25317017	Τιμή αγοράς	595.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 246 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Τετράριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1993		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική κατανάλωση ενέργειας	25.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Μια πρώτη εντύπωση

Φωλιασμένο στην όμορφη εξοχή του Ντράχχαουζεν, αυτό το άψογα συντηρημένο σπίτι σας περιμένει, με κήπους που θυμίζουν πάρκο και ένα επίπεδο πολυτέλειας που δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει σύγχρονη τεχνολογία, υλικά υψηλής ποιότητας και μια μοναδική ατμόσφαιρα διαβίωσης - ιδανική για απαιτητικούς αγοραστές που εκτιμούν την ηρεμία, τον χώρο και την ποιότητα. ΙΣΟΓΕΙΟ – Κομψή ευρυχωρία με θέα στο γύρω πράσινο: Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα φωτεινό χολ εισόδου, που θυμίζει θερμοκήπιο, προσφέροντας υπέροχη θέα στο καλοδιατηρημένο κήπο. Το ευρύχωρο σαλόνι με τζάκι σας προσκαλεί να περάσετε άνετες ώρες. Μια κομψή βιβλιοθήκη, ένα κομψό μπάνιο με μπανιέρα, μια τραπεζαρία, μια πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και ένα γραφείο συμπληρώνουν την προσεκτικά σχεδιασμένη διαρρύθμιση αυτού του επιπέδου. ΑΝΩ ΟΡΟΦΟΣ – Κομψά καταφύγια: Ο επάνω όροφος προσφέρει άφθονο χώρο για όλη την οικογένεια. Ένα παιδικό δωμάτιο, ένα πολύ μεγάλο και άνετο σαλόνι (ιδανικό ως δωμάτιο χόμπι, σαλόνι ή υπνοδωμάτιο), η κύρια κρεβατοκάμαρα, ένα αποκλειστικό γκαρνταρόμπα και ένα μοντέρνο μπάνιο με ντους εξασφαλίζουν άνεση και μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. ΥΠΟΓΕΙΟ – Ευεξία & Λειτουργικότητα στην Τέλεια: Το μισό υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο διαβίωσης υψηλής ποιότητας. Εδώ, έχει δημιουργηθεί μια κομψή όαση ευεξίας με σάουνα, ντους και χώρο χαλάρωσης – ένα καταφύγιο για σώμα και μυαλό. Επιπλέον, υπάρχει μια δεύτερη κουζίνα και ένα πολύ βολικό βοηθητικό δωμάτιο με σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Το λειτουργικό μέρος του υπογείου στεγάζει το σύγχρονο σύστημα θέρμανσης, μια νέα δεξαμενή αποθήκευσης ζεστού νερού (από το 2024), τον εξοπλισμό για το ηλιακό θερμικό σύστημα, το οποίο εγκαταστάθηκε το 2014, και το μεγάλο γκαράζ, το οποίο είναι άμεσα προσβάσιμο από την είσοδο. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ & ΕΝΕΡΓΕΙΑ – Βιώσιμη και Μελλοντικά Προβλεπόμενη: Το σπίτι είναι εξοπλισμένο με υπερσύγχρονη ενεργειακή απόδοση. Θερμαίνεται από γεωθερμική αντλία θερμότητας και η αντλία ζεστού

νερού εκσυγχρονίστηκε το 2024. Ένα φωτοβολταϊκό σύστημα παράγει ηλεκτρική ενέργεια και την τροφοδοτεί στο δίκτυο. Αυτό καθιστά το σπίτι όχι μόνο άνετο αλλά και αποδοτικό και βιώσιμο. ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ – Ένα όνειρο κήπου σαν πάρκο: Οι ευρύχωροι χώροι έχουν διαμορφωθεί με αγάπη και σχολαστική προσοχή στη λεπτομέρεια από έναν επαγγελματία κηπουρό, μοιάζοντας με ένα τέλεια συναρμολογημένο πάρκο. Καταπράσινοι χλοοτάπητες, φυτά υψηλής ποιότητας, στοιχεία από φυσική πέτρα, μια ειδυλλιακή λίμνη, ένα άνετο κιόσκι, ένα ρομαντικό τσαγερί και αρκετοί χώροι καθισμάτων προσφέρουν μια ποικιλία από ήσυχα καταφύγια μέσα στο πράσινο. Ένα ιδιωτικό πηγάδι παρέχει άρδευση για τον κήπο. Ένας σύγχρονος αχυρώνας, που χρησιμοποιείται σήμερα ως πλήρως εξοπλισμένο εργαστήριο με μια επιπλέον μικρή κουζίνα και αποθηκευτικό χώρο, ολοκληρώνει το σύνολο. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο προσφέρει την υψηλότερη ποιότητα διαβίωσης σε ένα γαλήνιο, φυσικό περιβάλλον. Ο συνδυασμός ευρυχωρίας, στυλ, σύγχρονων ανέσεων και άψογης συντήρησης καθιστά αυτό το ακίνητο ένα πραγματικό στολίδι. Μετακομίστε, νιώστε σαν στο σπίτι σας και απολαύστε – καλώς ήρθατε στο νέο σας σπίτι των ονείρων σας!

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Allgemeiner Zustand & Bauweise:

- Massive Bauweise, Wärmedämmverkleidung mit Außenputz
- Sehr gepflegtes und hochwertiges Wohnhaus
- Fortlaufend modernisiert, kein Sanierungsstau

Wohnen & Komfort:

- helle und sehr großzügige Räume
- komfortable und sehr gepflegte Bäder
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Offene, elegante Holztreppe
- Wärmedämmfenster mit integrierten Jalousien
- sehr komfortable Ankleide im DG
- Keller hälftig als Wohn-/Wellnessbereich nutzbar
- Sauna mit Dusche, Küche im KG integriert
- professionell angelegtes und sehr gepflegtes Grundstück
- großer Teich, Pavillion, Teehäuschen, moderne Scheune
- Tiefgarage im Kellerbereich, Zufahrt über den Hof

Sicherheit:

- Diebstahlsichere Eingangstür, Brandschutztür im Kellerbereich
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Straßenseitig schmiedeeiserner Zaun mit elektrisch zu öffnenden Toren

Energie & Haustechnik:

- Heizungsanlage über Wärmepumpe mit Erdwärme
- Zusätzliche Warmwasserpumpe mit Speicher (neu: Baujahr 2024)
- Solaranlage (Baujahr 2014) mit Wechselrichter
- Eigenstromnutzung sowie Netzeinspeisung über die Anlage möglich
- Fernsehen über SAT, mehrere Anschlüsse vorhanden

- Internet aktuell über WLAN, Glasfaseranschluss liegt in der Straße an
- Wasser & Abwasser:
- Eigener Brunnen mit Förderpumpe zur Brauchwassernutzung
 - Abwasserentsorgung über Sammelgrube

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Drachhausen im Landkreis Spree-Neiße, Brandenburg. Drachhausen liegt etwa 15 Kilometer nördlich von Cottbus und ist Teil des Amtes Peitz.

Die Wohnlage zeichnet sich durch weiträumig angelegte Grundstücke und eine ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein von Eltern initiiertes Spielplatz sowie der Sportplatz.

Drachhausen ist eingebettet in die reizvolle Landschaft der Niederlausitz, nahe dem Spreewald und der Lieberoser Heide. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen, die die sorbisch/wendische Tradition des Ortes widerspiegeln.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Die Landesstraße L50 verbindet Drachhausen mit der Bundesstraße 168, und die Stadt Cottbus mit ihren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischen Einrichtungen ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren, ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen.

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25317017 - 03185 Drachhausen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Cathleen Sünder

Karl-Liebnecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com