Drebkau / Loeschen

# Kompaktes Wohnhaus mit Potenzial und herrlich großem Grundstück in ruhiger Ortslage

***??????? ????????: 25317029***

**???? ??????: 95.000 EUR • ?????????: ca. 99 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 2.022 m²**

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25317029 |
| ????????? | ca. 99 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1955 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 95.000 EUR |
| ????? | ??????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ??????????? ????? | ?????? ?????? ????????? | 377.75 kWh/m²a |
| ?????????? ?????????????? ?????? ??? | 15.09.2035 | ????????? ??????????? ???????? | H |
| | | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1955 |

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

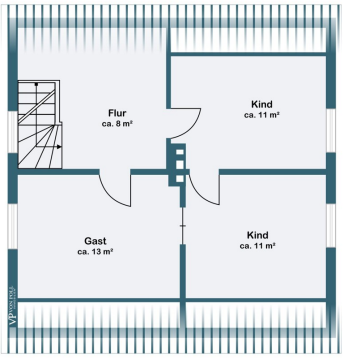
# ?? ???????

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????

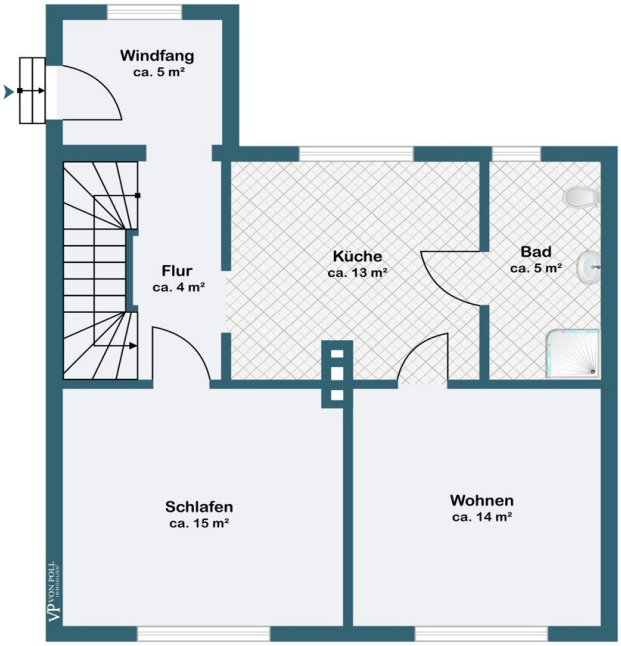
**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ??? ????? ????????

Dieses kompakte Wohnhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Ortslage im Drebkauer Ortsteil Löschen. Die Immobilie steht auf einem großzügigen und gepflegten Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für Käufer, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das Wohnhaus ist derzeit unbewohnt und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. In den frühen 1990er-Jahren wurden bereits erste Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, unter anderem der Austausch der Fenster sowie die Installation einer neuen Heiztherme. Dennoch besteht in wesentlichen Bereichen – insbesondere im Innenausbau, der Elektroinstallation und möglicherweise auch am Dach – weiterer Erneuerungsbedarf.

Das Erdgeschoss verfügt über eine geräumige Küche, ein Tageslichtbad, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Zudem bietet eine Kammer unter der Treppe zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Der ursprüngliche Keller wurde verfüllt und dauerhaft verschlossen.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich nach entsprechender Sanierung hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Besonders erwähnenswert sind die erhaltenen originalen Dielenböden, die mit etwas Aufwand in neuem Glanz erstrahlen könnten.

Ein großes, massives Nebengebäude aus Backstein bietet vielfältige Nutzungsoptionen – ob als Werkstatt, Lagerfläche oder für Hobbys. Die weitläufige Außenfläche ist gepflegt und bietet reichlich Platz für Garten, Freizeit oder Tierhaltung.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Haus mit solidem Grundgerüst und großem Potenzial. Es bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten – in ruhiger und naturnaher Lage mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ?????????????? ??? ????????

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955
- Teilsanierung (Fenster, Heizungstherme in den 90er Jahren erfolgt)
- sanierungsbedürftiger Innenbereich
- Tageslichtbad mit Dusche
- teilweise originale Dielenböden
- kleiner Abstellraum im Erdgeschoss
- ehemaliger Keller wurde verfüllt und verschlossen
- Wärmeträger: Flüssiggas (Miettank)
- großes Nebengelass auf Backstein
- Fernsehen über SAT

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Löschen, einem Ortsteil der Stadt Drebkau, im Landkreis Spree-Neiße im Süden von Brandenburg. Das Objekt iegt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung mit dörflichem Charakter.

Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Waldgebieten geprägt, was eine naturnahe und erholsame Wohnlage schafft. Die Nachbarschaft ist überwiegend von dauerhaft bewohnten Wohnhäusern geprägt, wodurch ein familiäres und ruhiges Wohnumfeld entsteht.

Trotz der idyllischen Lage bietet der Standort eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Stadt Drebkau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Cottbus ist etwa 20 Kilometer entfernt und mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die Bundesstraßen B169 und B97 sowie die nahegelegene Autobahn A15 besteht eine gute Verkehrsanbindung in die Region und darüber hinaus.

Die Lage eignet sich ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Familien, die die Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Infrastruktur zu schätzen wissen.

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 377.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**??????? ????????: 25317029 - 03116 Drebkau / Loeschen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus
Tel.: +49 355 - 49 36 541 0
E-Mail: cottbus@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com