

Werben

# Μεγάλο κτίριο κατοικιών με δύο μονάδες και δυνατότητες σχεδιασμού σε καλή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25317033



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 170.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 202 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.421 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25317033	Τιμή αγοράς	170.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 202 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1925		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	217.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1926

Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



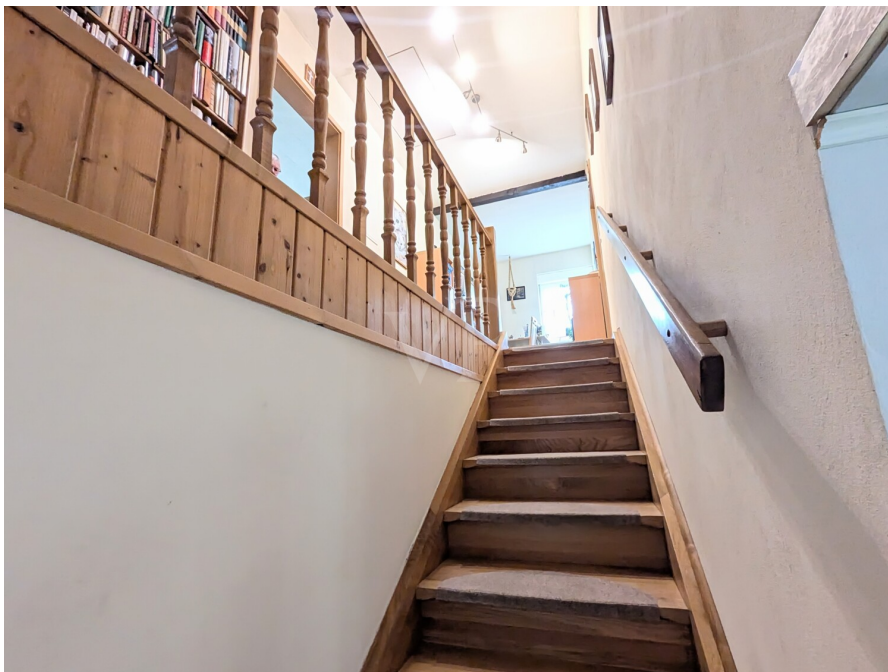
Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Το ακίνητο



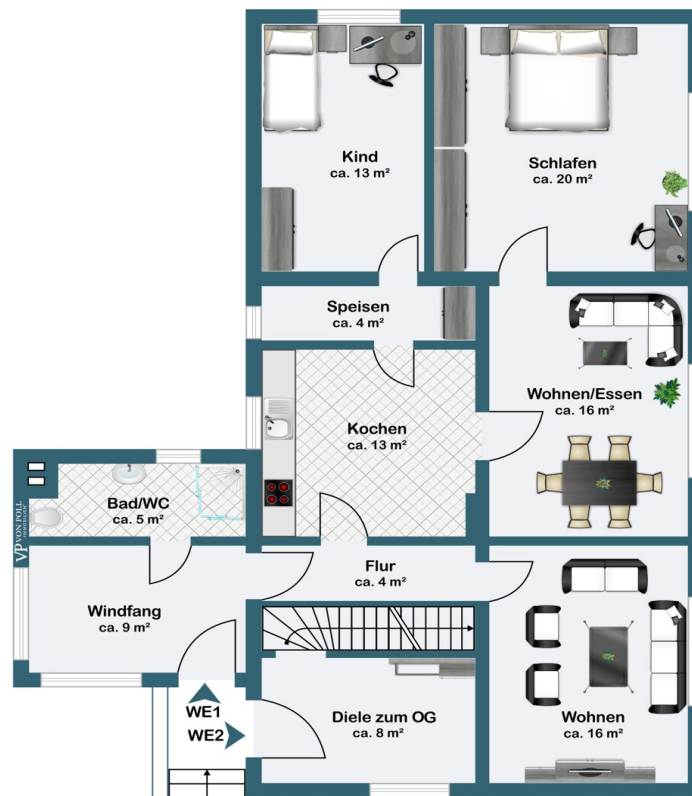
**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

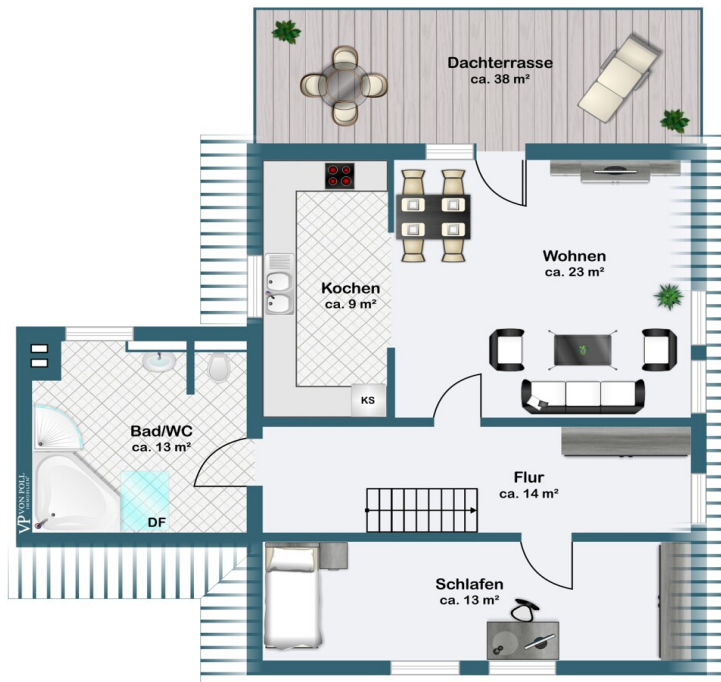
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

## Μια πρώτη εντύπωση

Μια μεγάλη κατοικία με δύο οικιστικές μονάδες πωλείται στο Werben. Η μονάδα του ισόγειου είναι άδεια εδώ και αρκετό καιρό και ως εκ τούτου χρειάζεται ανακαίνιση και εκσυγχρονισμό. Αυτή η μονάδα διαθέτει ευρύχωρο χώρο εισόδου, κουζίνα, μπάνιο, σαλόνι και υπνοδωμάτιο. Το τρίτο δωμάτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως παιδικό δωμάτιο ή δωμάτιο επισκεπτών. Αυτό το επίπεδο προσφέρει περίπου 102 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Η δεύτερη οικιστική μονάδα βρίσκεται στον επάνω όροφο και είναι προσβάσιμη μέσω ξεχωριστής εισόδου στο ισόγειο. Μια σκάλα οδηγεί από το ευρύχωρο διάδρομο στον επάνω όροφο. Εδώ, υπάρχει μια στοά που χρησιμεύει ως διάδρομος, ένα μεγάλο σαλόνι με πρόσβαση στην κουζίνα και μια μεγάλη βεράντα, ένα φωτεινό μπάνιο και ένα υπνοδωμάτιο. Λόγω της διαρρύθμισής του, το σπίτι θα μπορούσε επίσης να χρησιμοποιηθεί ως μεγάλη μονοκατοικία. Αυτό θα απαιτούσε κάποιες τροποποιήσεις, οι οποίες είναι εύκολο να σχεδιαστούν. Τέτοιες τροποποιήσεις θα δημιουργούσαν έναν μεγάλο χώρο διαβίωσης περίπου 200 τετραγωνικών μέτρων. Οι δυνατότητες είναι πολλές. Το μερικό υπόγειο είναι σε καλή κατάσταση και προσβάσιμο από τη μονάδα του ισόγειου. Εξωτερικά, υπάρχει ένα γοητευτικό βοηθητικό κτίριο, δύο γκαράζ και ένα διπλανό δωμάτιο που θα μπορούσε να χρησιμεύσει ως καλοκαιρινή κουζίνα. Το ακίνητο προσφέρει τεράστιες δυνατότητες. Είτε οραματίζεστε μια παιδική χαρά, ήσυχα καταφύγια ή έναν κήπο - όλα μπορούν εύκολα να συνδυαστούν εδώ. Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη μέσω μιας ηλεκτρικά λειτουργούσας πύλης.

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25317033 - 03096 Werben**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25317033 - 03096 Werben**

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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