Cottbus / Branitz

RESERVIERT Charmantes Wohnhaus in Branitz – stilvoll modernisiert in beliebter Lage

??????? ????????: 25317013

???? ??????: 390.000 EUR • ?????????: ca. 137 m² • ???????: 2 • ?????? ???: 906 m²

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

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

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25317013
?????????	ca. 137 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	390.000 EUR
?????	??????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.10.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	133.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

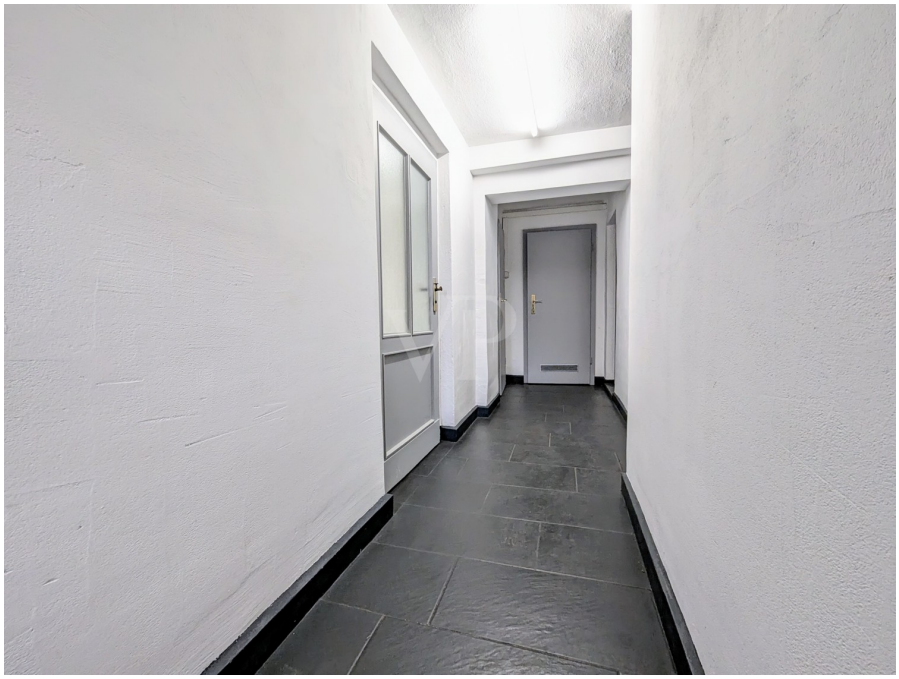
?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????



??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

?? ???????

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

??? ????? ????????

Dieses gepflegte und teilsanierte Wohnhaus im beliebten Cottbuser Stadtteil Branitz überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem liebevoll angelegten, uneinsehbaren Grundstück.

Beim Eintreten des Hauses erwartet Sie ein geräumiger Dielenbereich. Das Gäste-WC liegt angrenzend. Die Küche wurde mit einer hellen und zeitlosen Einbauküche ausgestattet. In diesem Raum wurde auch das Fenster erneuert (3-fach-verglast). Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist ein echtes Highlight: Eine große Sprossen-Fensterfront sorgt für eine große, lichtdurchflutete Räumlichkeit und gewährt direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen im Wohnbereich für eine wohlige Atmosphäre und macht den Raum durch die Größe und Anordnung zum Mittelpunkt des Hauses. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Original-Parkettboden ausgestattet.

Durch eine offen gehaltene Treppe im Dielenbereich ist das Dachgeschoss erreichbar. Hier liegt das Schlafzimmer - ebenfalls mit großem Sprossenfenster- und ein angrenzendes, mit Spots ausgestattetes Ankleidezimmer. Das Highlight dieser Ebene ist das helle und sehr große Bad. Hier ist eine elegante Waschtischkombination integriert, die sich perfekt nutzen lässt. Die freistehende Badewanne ist ein wahrer Hingucker und auch die große Dusche bietet besten Komfort in diesem Raum. Angrenzend am Bad befindet sich ein Wirtschaftsraum, der sich vielfältig nutzen lässt. Vom Flur des Dachgeschosses lässt sich über eine ausziehbare Treppe der Dachraum erreichen.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Kellerbereich ist äußerst gepflegt und wurde teilweise für Wohnbereich genutzt. Hier gibt es einen großen Hobbyraum sowie einen weiteren Raum, der gut als Arbeitsbereich zu nutzen ist. Ein Bad mit WC und Dusche gewährt in dieser Ebene einen angenehmen Komfort. Zwei weitere Abstellräume bieten Platz als Stellfläche. Im Hausanschlussraum befindet sich die Heiztherme, welche im Jahr 2018 erneuert wurde.

Das Grundstück überzeugt durch die angenehme Größe und hervorragende Aufteilung. Der hintere Grundstücksteil ist uneinsehbar und sehr schön angelegt. Hier genießen Sie die Natur und Ruhe in vollen Zügen. Die Garage mit vorgesetztem Carport trennt die zwei Grundstücksbereiche. Der vordere Teil bietet ebenfalls eine schöne große Grünfläche, die auch wunderbar zum Verweilen einlädt. Durch die Größe des Grundstücks lässt sich hier auch ideal auch ein Gartenbereich mit zum Beispiel Hochbeeten integrieren. Die

Zufahrt auf das Grundstück ist über ein elektrisch bedienbares Tor möglich.

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

????????????? ??? ???????

- teilsaniertes und sehr gepflegtes Wohnhaus
- helle und großzügig geschnittene Räume
- große Sprossenfenster im Wohnbereich
- bodentiefe Sprossenfenster im Schlafbereich
- alle Fenster mit Jalousien ausgestattet, elektrisch bedienbar
- Erdgeschoss komplett mit Parkettboden (Original) ausgestattet
- Dachgeschoss Laminat, Bad und Gäste-WC gefliest
- Heizung und alle Heizkörper in 2018 erneuert
- Zentralheizung, im Bad Fußbodenheizung vorhanden
- alle Leitungen (Strom und Wasser) sowie Trinkwasseranschluss erneuert
- gedämmte Hausinnenwände
- Fassade in 2022 farblich erneuert
- sehr gepflegter Kellerbereich mit guten Nutzungsmöglichkeiten
- Waschmaschinenanschluss im Anschlussraum Keller vorhanden
- Garage und Carport
- komplett eingefriedetes Grundstück
- elektrisch bedienbares Tor und Tür inkl. Kamera

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Cottbuser Stadtteil Branitz – einem der grünsten und begehrtesten Viertel der Stadt. Die Straße liegt ruhig, in einem gepflegten Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Branitzer Park, einem der bedeutendsten Landschaftsparks Europas, der zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Cottbuser Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Eine gute Anbindung an die B115 sowie den ÖPNV rundet die Lagevorteile ab. Die naheliegende Autobahn A15 ist gewährleistet auch die überregionale Erreichbarkeit.

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25317013 - 03042 Cottbus / Branitz

??????????? ????????????

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

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