

Drachhausen

## Exkluzív álomotthon idilli helyen – stílusos, tágas, kivételesen jól karbantartott

VP azonosító: 25317017



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.845 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25317017               |
| Hasznos lakótér       | ca. 246 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Konytteto              |
| Szobák                | 7                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1993                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 595.000 EUR                                                              |
| Ház                  | Családi ház                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                  |
| Felszereltség        | Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 25.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

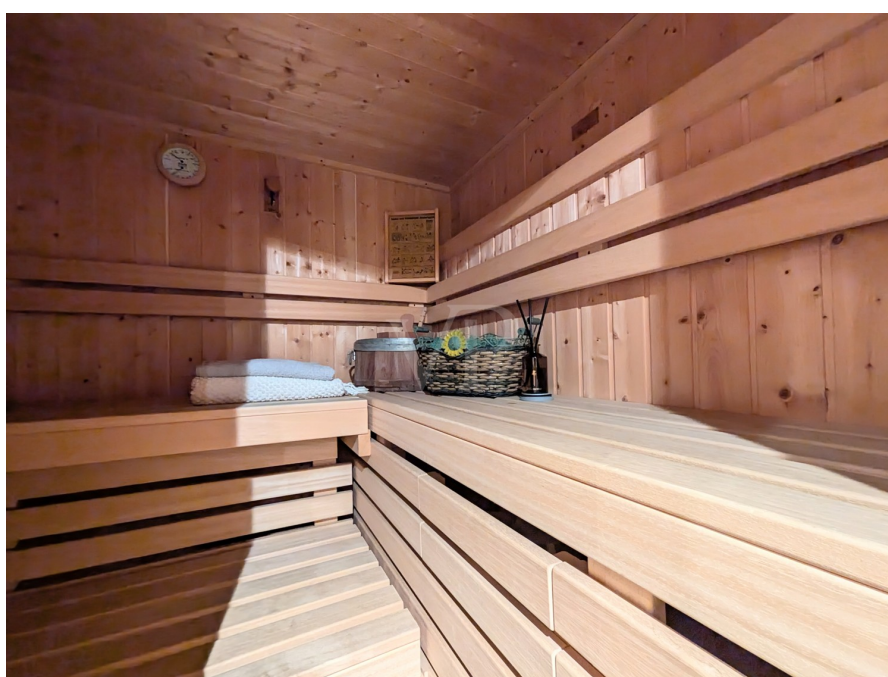
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Az első benyomás

Drachhausen gyönyörű vidékén fekszik ez a kifogástalanul karbantartott ház, parkosított kerttel és olyan luxusszinttel, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Ez az ingatlan a modern technológiát, a kiváló minőségű anyagokat és az egyedi lakókörnyezetet ötvözi – ideális az igényes vásárlók számára, akik értékelik a nyugalmat, a teret és a minőséget.

**FÖLDSZINT** – Elegáns tágasság a környező zöld környezetre néző kilátással: Belépéskor egy világos, télikertre emlékeztető eloszoba fogadja, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a gondozott kertre. A tágas, kandallóval berendezett nappali hangulatos órákat kínál. Stílusos könyvtárszoba, elegáns kádas fürdőszoba, étkező, teljesen felszerelt konyha és dolgozószoba teszi teljessé a szint gondosan megtervezett elrendezését.

**EMELET** – Stílusos pihenők: A felső emelet bőséges helyet kínál az egész család számára. A gyerekszoba, a nagyon nagy és kényelmes nappali (ideális hobbiszobaként, társalgóként vagy hálósobaként), a fő hálósoba, egy exkluzív gardrób-szoba és egy modern, zuhanyzós fürdőszoba biztosítja a kényelmet és a barátságos hangulatot.

**ALAGSOR** – Tökéletes wellness és funkció: Az alagsor felét minőségi lakótérre alakították át. Itt egy stílusos wellness oázist hoztak létre szaunával, zuhanyzóval és pihenósarokkal – menedék a testnek és a léleknek. Ezenkívül található egy második konyha és egy nagyon kényelmes, mosógép-csatlakozóval ellátott háztartási helyiség is. Az alagsor funkcionális részében található a modern futási rendszer, egy új melegvíztároló (2024-től), a 2014-ben telepített napkollektoros rendszer berendezései, valamint a nagyméretű garázs, amely közvetlenül a kocsifelhajtóról megközelíthető.

**TECHNOLÓGIA ÉS ENERGIA** – Fenntartható és jövőbiztos: A ház a legmodernebb energiahatékonysági rendszerekkel van felszerelve. Futását geotermikus hőszivattyú biztosítja, a melegvízszivattyút pedig 2024-ben korszerűsítették. Egy fotovoltai rendszer termeli az áramot, és betáplálja a hálózatba. Ezáltal a ház nemcsak kényelmes, hanem hatékony és fenntartható is.

**KÜLSŐ** – Parkszerű kerti álom: A tágas területet egy profi kertész gondosan, aprólékos figyelemmel parkosította, így az egy tökéletesen megkomponált parkra hasonlít. Buja gyep, kiváló minőségű növények, természetes kő elemek, idilli tó, hangulatos pavilon, romantikus teaház és számos ülszék kínál nyugodt menedéket a zöld környezetben. Egy privát kút biztosítja a kert öntözését. Egy modern pajta, amelyet jelenleg teljesen felszerelt műhelyként használnak, további konyhasarokkal és tárolóval kiegészítve, teszi teljessé az együttest. Ez a kivételes ingatlan a legmagasabb színvonalú életminőséget kínálja békés, természetes környezetben. A tágasság, a stílus, a modern felszereltség és a kifogástalan karbantartás kombinációja teszi ezt az ingatlant igazi gyöngyszemmé. Költözzön be, érezze otthon magát, és élvezze – üdvözljük új álmai otthonában!



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Cathleen Sünder**

---

**Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus**

**Tel.: +49 355 - 49 36 541 0**

**E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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