

Werben

# Nagy, kétlakásos lakóépület, jó elhelyezkedéssel és kialakítási lehetőségekkel

VP azonosító: 25317033



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

VÉTELÁR: 170.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.421 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

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

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25317033               |
| Hasznos lakótér       | ca. 202 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 6                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1925                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 170.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.03.2034    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 217.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1926                       |

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Az ingatlan



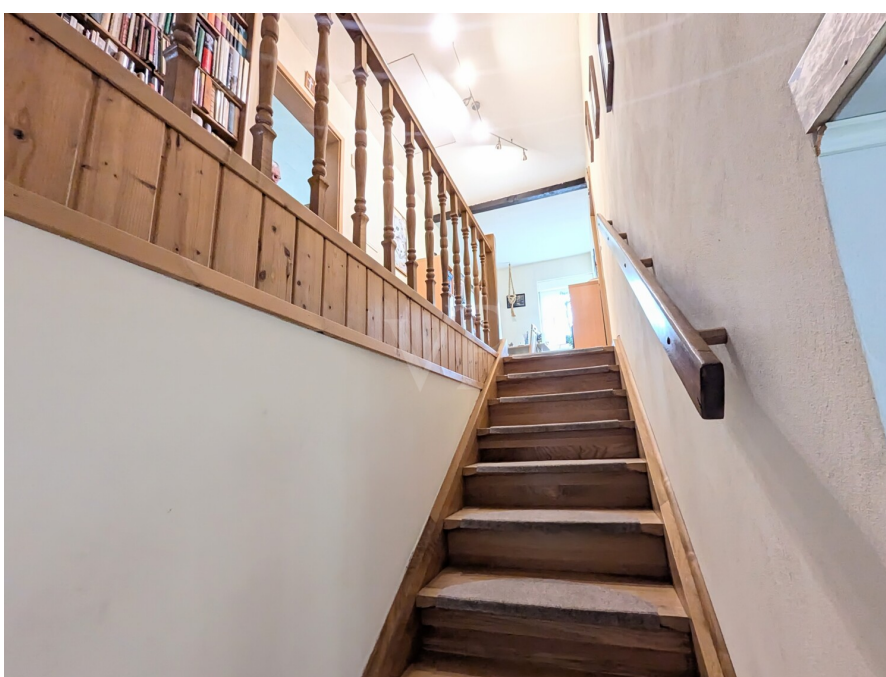
VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Az első benyomás

Werbenben eladó egy nagy ház két lakóegységgel. A földszinti lakás egy ideje üresen áll, ezért felújításra és korszerűsítésre szorul. A lakás tágas elosztóval, konyhával, fürdőszobával, nappalival és hálószobával rendelkezik. A harmadik szoba gyerekszobaként vagy vendégszobaként is használható. Ez a szint körülbelül 102 négyzetméternyi lakóteret kínál. A második lakóegység a felső emeleten található, és egy külön bejáraton keresztül közelíthető meg a földszinten. A tágas folyosóról lépcső vezet az emeletre. Itt található egy galéria, amely elosztóként szolgál, egy nagy nappali, ahonnan a konyhába és egy nagy teraszra lehet kijutni, egy világos fürdőszoba és egy hálószoba. Elrendezésének köszönhetően a ház nagy családi házként is használható. Ehhez néhány átalakításra lenne szükség, amelyek könnyen megtervezhetők. Az ilyen átalakítások egy körülbelül 200 négyzetméteres nagy lakóterületet hoznának létre. A lehetőségek számosak. A részleges pince jó állapotban van, és a földszinti lakásból megközelíthető. Kívül egy bájos melléképület, két garázs és egy szomszédos szoba található, amely nyári konyhaként is funkcionálhat. Az ingatlan hatalmas lehetőségeket kínál. Akár játszóteret, csendes pihenőhelyet vagy kertet képzel el – itt minden könnyen kombinálható. Az ingatlan kényelmesen megközelíthető egy elektromos kapun keresztül.

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25317033 - 03096 Werben**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m²\*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 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: 25317033 - 03096 Werben**

## 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)**