**Cottbus – Madlow**

# Einzigartiges Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten in bester Lage

***VP azonosító: 23317032E***

**VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m$^2$ • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 917 m$^2$**

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23317032E |
| Hasznos lakótér | ca. 300 m² |
| Tet? formája | Egylépcs?s tet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 9 |
| Hálószobák | 5 |
| FÜRD?SZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1997 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 3 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 980.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2015 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Padlóf?tés |
| Energiaforrás | ERDWAERME |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 16.08.2032 |
| Energiaforrás | Geotermikus |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 26.10 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein einmaliges Architektenhaus in herausragender Bauweise und idealer Ausstattung. In dieser Immobilie dominieren Licht, Holz und moderne Architektur, um eine harmonische Verbindung zwischen natürlichen Materialien und zeitgemäßem Wohnen zu kombinieren. Die Immobilie bietet mit zwei separaten Wohneinheiten mehrere Möglichkeiten zur Nutzung. Es besteht zum einen die Möglichkeit, mit zwei Generationen entspannt zu bewohnen, oder eine Einheit zu vermieten. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet sich zudem für eine eigene, gewerbliche Nutzung unterschiedlicher Art an, während man die Hauptwohnung selbst bewohnen kann. So lässt sich "Wohnen und Arbeiten" im eigenen Haus perfekt kombinieren. Das architektonische Design des Hauses ist modern und funktional. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, offene Grundrisse schaffen eine luftige und einladende Atmosphäre. Jede Wohneinheit verfügt über eine gut ausgestattete Einbauküche, geräumige Schlafzimmer, Bäder mit Markenkeramik und komfortable Wohnbereiche. Die 3-Raum-Wohnung im Erdgeschoss bietet mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² ein komfortables Wohnen oder auch die Nutzungsmöglichkeit einer Gewerbeeinheit wie Praxis, Kanzlei oder Büro. Vom Flur aus sind alle Räume zu begehen. Das Arbeitszimmer, welches links vom Eingang der Wohnung liegt, ist gleichfalls über eine separate Tür vom Hausflur aus zu erreichen. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne bietet einen bestmöglichen Komfort. An der großen Wohnküche grenzt ein Vorratsraum an. Der großzügig geschnittene Wohnbereich gewährt Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich. Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig. Im großen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss finden Schränke zum Verstauen von Kleidung oder Schuhen ausreichend Platz. Die Hauptwohnung liegt im 1. und 2. Obergeschoss und umfasst eine Wohnfläche von ca 196m². Hier genießt man mit sechs Wohnräumen und zwei Bädern einen höchstmöglichen Komfort. Das Arbeitszimmer im Eingangsbereich bietet -wie die Einheit im Erdgeschoss- ebenfalls die Option der separaten Erreichbarkeit vom Hausflur aus. In der großen Wohnküche mit dem Essbereich als Herzstück der Ebene findet die Familie ausreichend Platz. Von diesem Bereich gelang man in den großzügigen, modernen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Das Bad mit ebenerdiger Dusche und ein großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss findet sich ebenfalls in dieser Wohnebene. Über eine moderne Ahorntreppe ist das 3. Obergeschoss zu erreichen. Hier sind vier große Schlaf- bzw. Wohnräume angeordnet, die hervorragend als Schlaf,- Kinder- und Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Räume haben Zugang zur Terrasse. Das große, exklusive Bad mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss. Das Architektenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, das sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung geeignet ist, zeichnet sich nicht nur durch seine Vielseitigkeit und

Flexibilität aus sondern auch durch die hochwertige Ausstattung: Das Haus verfügt in der Wohneinheit im 1. und 2. OG über eine hochmoderne Wohnraumlüftung, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt. Dies gewährleistet nicht nur ein gesundes Raumklima, sondern auch eine effiziente Wärmerückgewinnung, um die Energiekosten zu minimieren. Die Fenster des Hauses sind aus erstklassigem Merantiholz gefertigt. Dieses Holz ist nicht nur äußerst robust, sondern verleiht dem Haus auch eine warme und ansprechende Ästhetik. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und sind teilweise mit innenliegenden Jalousetten ausgestattet. Die Innentüren des Hauses bestehen aus edlem Ahornholz mit Stahlzargen. Die Türen sind sorgfältig gestaltet und passen perfekt zu modernem Interieur. Eine Fußbodenheizung erstreckt sich unter den hochwertigen Bodenbelägen durch das gesamte Haus, auch im Hausflur. Sie bietet nicht nur ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima, sondern eliminiert auch störende Heizkörper und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung. Beheizt wird die Immobile über Erdwärme. Die zwei vorhandenen Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser wurden im Jahr 2019 erneuert. Das Haus verfügt über einen Teilkeller, welcher mit einer Wanne aus wasserundurchlässigem Beton erbaut wurde. Neben dem Technikraum gibt es einen großen Bereich, der als z.B. Hobbyraum nutzbar ist. Außerdem wurden zwei weitere Räume für zum Beispiel Werkstätten geschaffen. Am Haus integriert gibt es einen komfortablen Fahrradraum. Außerdem wurden im Gartenbereich zwei Abstellräume für Geräte sowie ein Gewächshaus erreichtet. Für Kinder steht ein gemütliches Baumhaus zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich dieses Architektenhaus durch seine exzellente Lage, die Verwendung erstklassiger Materialien und moderner Technologien aus. Es bietet seinen Bewohnern verschiedene Nutzungsoptionen und ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis in einer erstklassigen Umgebung.

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Részletes felszereltség

- einmaliges Architektenhaus mit zwei Wohneinheiten
- 3-Raum-Wohnung mit Terrasse im EG, Wohnfläche ca. 105m²
- 6-Raum-Wohnung mit zwei Terrassen im 1. und 2.OG, Wohnfläche ca. 196m²
- Teilkeller mit Wanne (wasserundurchlässiger Beton, Schaumglasdämmung)
- Fußbodenheizung in allen Ebenen (auch im Treppenhaus)
- Kugelgarn-Teppichböden und hochwertiges Feinsteinzeug als Bodenbeläge
- hochwertige Bayerwald-Holzfenster aus Meranti
- teils im Scheibenzwischenraum liegende Jalousetten, elektrisch bedienbar
- Innentüren aus Ahornholz mit Stahlzargen und innenliegenden Scharnieren
- zum Teil deckenintegrierte Energiesparleuchten
- Bäder mit Duravit-Markenkeramik
- drei Terrassen, Holzterrassen im 1. und 2.OG aus Ipe, Verkleidung Rotzeder, Geländer Lärche
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im 1. und 2.OG
- zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten (Backofen, Kühlschrank, Induktionskochfeld, Umlufthaube, Trinkwasseraufbereitung)
- Fernsehen über SAT, Kabel ebenfalls möglich
- drei PKW-Stellplätze im Hofbereich
- Fahrradraum
- zwei Abstellräume (Geräteschuppen)
- Gewächshaus
- Grundwasserbohrung (Brunnen) vorhanden

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Minden a helyszínr?l

Dieses Architektenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden im Stadtteil Madlow. Die Lage ist ruhig und dennoch gut erreichbar, und sie bietet eine perfekte Balance zwischen Privatsphäre und Zugänglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrsnetztes befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Madlower Volkspark mit dem Madlower See ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Der vorstädtische Charakter nahe der Spree findet bei Immobiliensuchenden große Beliebtheit.

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 26.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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.

**VP azonosító: 23317032E - 03050 Cottbus – Madlow**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26  Cottbus
E-Mail: cottbus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com