

Cottbus – Ströbitz

# Családi ház potenciállal, melléképületekkel és nagy telekkel Ströbitzben

VP azonosító: 25317015



VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.342 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

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

VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Áttekintés

VP azonosító	25317015
Hasznos lakótér	ca. 137 m²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1933
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	300.23 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1933



VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Az első benyomás

Ez az 1933-ban épült különálló családi ház masszív szerkezetével és nagyméretű telével ideális alapot kínál egyéni álmiai megvalósításához. Az 1975 és 1990 között felújított ház jelenleg modernizációra és felújításra szorul – tökéletes azoknak a vásárlóknak, akik karakteres és fejlesztési potenciállal rendelkező projektet keresnek. A tágas nappali két szinten (földszint és padlás) terül el, összesen hat szobával, egy konyhával és egy zuhanyzós, természetes fénnel ellátott fürdőszobával. A nappaliban kandalló található, amely némi barkácsolással visszaállítható eredeti pompájába. A nappaliból egy kis lépcső vezet közvetlenül a kertszerű kültéri részbe, amely bőséges helyet kínál a kikapcsolódáshoz és a kikapcsolódáshoz. A lapostető, amely a padláson lévő lakótérből közelíthető meg, nagy lehetőségeket kínál, és ideálisan alkalmas tágas tetoteraszként való használatra. Megfelelő kialakítással ez egy további, vonzó kültéri részévé alakítható, sok fénnel és kilátással a környező zöldterületre. A ház teljes pincével rendelkezik. A pince kiváló állapotban van, és bőséges tárolóhelyet, vagy potenciális felhasználási lehetőségeket kínál hobbi célra és műhelynek. A futási rendszer és az olajtartályok egy külön helyiségben találhatók. Az ingatlan kellemes elrendezése, és egy gyönyörű zöld oázissal rendelkezik a hátsó részen – tökéletes kertészkedés szerelmeseinek, gyermekes családoknak vagy egyszerűen csak pihenésre vágyóknak. Egy praktikus melléképület egészíti ki az ingatlant, amely sokrétű lehetőségeket kínál – akár tárolóként, műteremként vagy hobbiszobaként is használható. Ezenkívül az ingatlanhoz tartozik egy garázs egy szomszédos helyiséggel, amely extra helyet biztosít szerszámoknak, kerti felszereléseknek vagy kerékpároknak.

VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Részletes felszereltség

- solides Wohnhaus aus den 30-er Jahren
- modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftiges Haus
- angenehm große Wohnfläche, sechs Wohnräume
- voll unterkellert, guter Zustand
- Ölheizung, Zentralheizkörper
- sanierungsbedürftiger Kamin im Wohnraum
- begehbare Flachdachfläche als Möglichkeit einer großen Terrasse
- Nebengelass zur vielseitigen Nutzung
- Garage mit Nebenraum
- großes Grundstück im hinteren Bereich
- abflusslose Sammelgrube
- Fernsehen über SAT

**VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Cottbuser Stadtteil Ströbitz, einer gewachsenen Wohnlage westlich des Stadtzentrums. Ströbitz zählt zu den bevorzugten Wohngegenden der Stadt und vereint eine ruhige, grüne Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

In der direkten Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäcker, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Auch Spielplätze und kleinere Parkanlagen sorgen für ein familienfreundliches Umfeld.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil direkt mit dem Zentrum von Cottbus sowie mit dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten, ebenso die Bundesstraßen B169 und B168, die einen schnellen Anschluss an das regionale Verkehrsnetz ermöglichen.

Im Wohnumfeld gibt es zahlreiche Spazier- und Radwege. Die Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige und ältere Menschen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit Gärten, was ein angenehmes und ruhiges Wohnklima schafft.

VP azonosító: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## 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)