

Drachhausen

## Esclusiva casa da sogno in una posizione idilliaca: elegante, spaziosa, eccezionalmente ben tenuta

**Codice oggetto: 25317017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.845 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25317017</b>
Superficie netta	<b>ca. 246 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1993</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>595.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



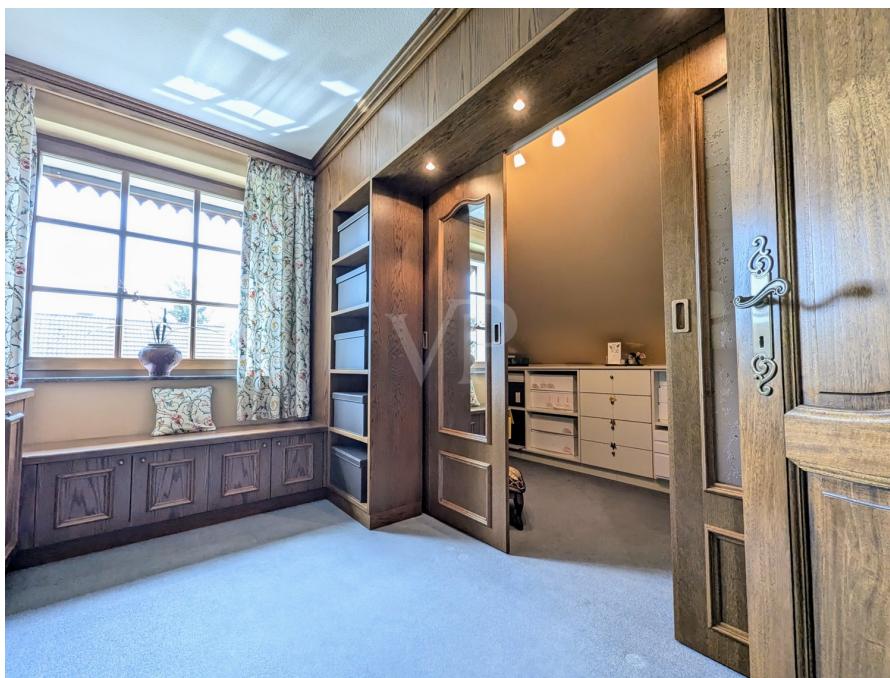
Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



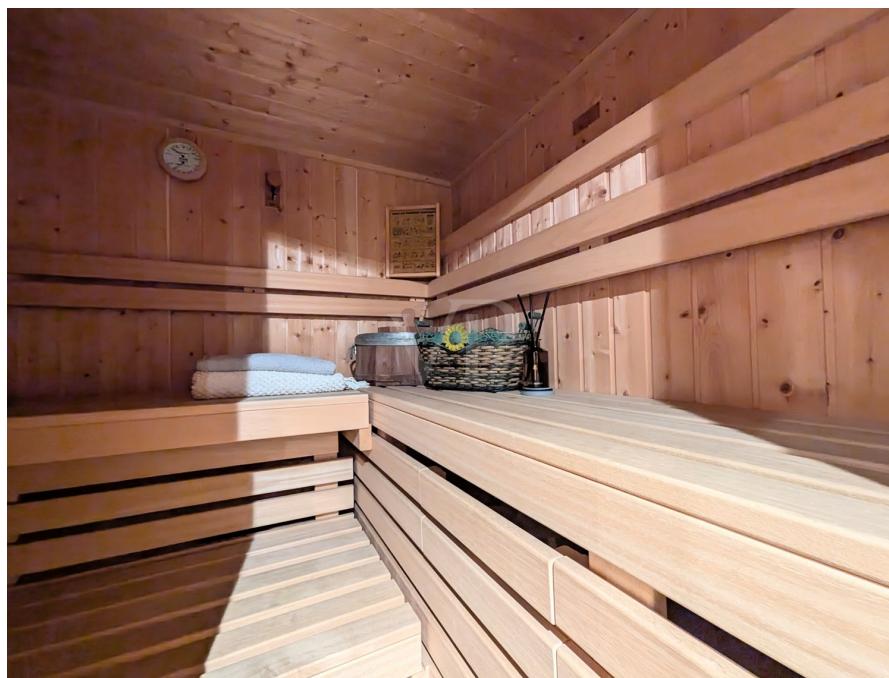
Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Una prima impressione

Immersa nella splendida campagna di Drachhausen, vi aspetta questa casa impeccabilmente curata, con un parco e un lusso che non lascia nulla a desiderare. Questa proprietà combina tecnologia moderna, materiali di alta qualità e un'atmosfera abitativa unica: ideale per acquirenti esigenti che apprezzano la tranquillità, lo spazio e la qualità. PIANO TERRA - Eleganti spazi con vista sul verde circostante: entrando, sarete accolti da un luminoso ingresso, che ricorda una serra, con una splendida vista sul curato giardino. L'ampio soggiorno con camino invita a trascorrere ore piacevoli. Un'elegante biblioteca, un elegante bagno con vasca, una sala da pranzo, una cucina completamente attrezzata e uno studio completano la disposizione attentamente progettata di questo piano. PIANO SUPERIORE - Rifugi eleganti: il piano superiore offre ampio spazio per tutta la famiglia. Una cameretta per bambini, un soggiorno molto ampio e confortevole (ideale come sala hobby, salotto o camera da letto), la camera da letto principale, un'esclusiva cabina armadio e un moderno bagno con doccia garantiscono comfort e un'atmosfera accogliente. PIANO SEMINTERRATO – Benessere e funzionalità alla perfezione: metà del piano seminterrato è stata trasformata in uno spazio abitativo di alta qualità. Qui è stata creata un'elegante oasi benessere con sauna, doccia e zona relax: un rifugio per corpo e mente. Inoltre, c'è una seconda cucina e un comodo ripostiglio con attacco per la lavatrice. La parte funzionale del piano seminterrato ospita il moderno impianto di riscaldamento, un nuovo serbatoio di accumulo dell'acqua calda (del 2024), l'impianto solare termico installato nel 2014 e l'ampio garage, accessibile direttamente dal vialetto. TECNOLOGIA ED ENERGIA – Sostenibile e a prova di futuro: la casa è dotata di tecnologie all'avanguardia per l'efficienza energetica. È riscaldata da una pompa di calore geotermica e la pompa dell'acqua calda è stata modernizzata nel 2024. Un impianto fotovoltaico genera elettricità e la immette nella rete. Questo rende la casa non solo confortevole, ma anche efficiente e sostenibile. ESTERNI - Un giardino da sogno simile a un parco: l'ampio terreno è stato amorevolmente curato con meticolosa attenzione ai dettagli da un giardiniere professionista, ricordando un parco perfettamente composto. Prati rigogliosi, piante di alta qualità, elementi in pietra naturale, un laghetto idilliaco, un'accogliente padiglione, una romantica sala da tè e diverse aree salotto offrono una varietà di rifugi tranquilli immersi nel verde. Un pozzo privato fornisce l'irrigazione per il giardino. Un moderno fienile, attualmente utilizzato come officina completamente attrezzata con un angolo cottura aggiuntivo e un ripostiglio, completa il complesso. Questa proprietà eccezionale offre la massima qualità della vita in un ambiente tranquillo e naturale. La combinazione di spaziosità, stile, comfort moderni e manutenzione impeccabile rende questa proprietà un vero gioiello. Trasferisciti, sentiti a casa e goditi la vita: benvenuto nella tua nuova casa da sogno!

**Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## **Dettagli dei servizi**

### 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 häufig 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

Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Tutto sulla posizione

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 initiiert 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.

**Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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