Drachhausen

Exklusives Traumhaus in idyllischer Lage – stilvoll, großzügig, außergewöhnlich gepflegt

CODICE OGGETTO: 25317017

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

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	25317017
Superficie netta	ca. 246 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

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

CODICE OGGETTO: 25317017 - 03185 Drachhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	25.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
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

Inmitten der wunderschönen Landschaft von Drachhausen erwartet Sie dieses exzellent gepflegte Wohnhaus mit einem parkähnlich angelegten Grundstück und einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Dieses Objekt vereint moderne Technik, hochwertige Materialien und eine einzigartige Wohnatmosphäre – ideal für anspruchsvolle Interessenten, die Ruhe, Raum und Qualität schätzen.

ERDGESCHOSS – Elegante Großzügigkeit mit Blick ins Grüne:
Bereits beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der einem Wintergarten gleicht und einen wunderbaren Blick ins gepflegte Grundstück bietet. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein. Eine stilvolle Bibliothek, ein elegantes Bad mit Badewanne, ein Esszimmer, die voll ausgestattete Küche sowie ein Arbeitszimmer komplettieren das durchdachte Raumkonzept dieser Ebene.

OBERGESCHOSS – Rückzugsorte mit Stil:
Das Obergeschoss bietet Raum für die ganze Familie. Ein Kinderzimmer, ein sehr großer und gemütlicher Wohnraum (ideal als Hobby-, Wohn- oder Schlafraum), das Hauptschlafzimmer, eine exklusive Ankleide sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Wohlfühlambiente.

KELLERGESCHOSS – Wellness & Funktion in Perfektion:
Die Hälfte des Kellers ist hochwertig als Wohnfläche ausgebaut. Hier entstand eine stilvolle Wellnessoase mit Sauna, Dusche und Ruhebereich – ein Rückzugsort für Körper und Geist.
Zusätzlich befinden sich hier eine zweite Küche sowie ein äußerst komfortabler Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.
Im funktionalen Teil des Kellers finden sich die moderne Heiztechnik, ein neuer Warmwasserspeicher (aus 2024), die Technik für die Solaranlage, welche im Jahr 2014 installiert wurde, sowie die große Garage, welche direkt vom Hof aus befahrbar ist.

TECHNIK & ENERGIE – Nachhaltig und zukunftssicher:
Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand. Beheizt wird es über eine Erdwärmepumpe, die Warmwasserpumpe wurde 2024 modernisiert. Eine Photovoltaikanlage sorgt für die Stromerzeugung und speist diesen zusätzlich ins Netz ein. Damit ist das Haus nicht nur komfortabel, sondern auch effizient und nachhaltig aufgestellt.

AUßENBEREICH – Parkähnlicher Gartentraum:
Das großzügige Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail von einem Landschaftsgärtner gestaltet und erinnert an einen perfekt komponierten Park. Grüne Rasenflächen, hochwertige Pflanzen, Natursteinelemente, ein idyllischer Teich, ein gemütlicher Pavillon, ein romantisches Teehäuschen und mehrere Sitzplätze bieten vielfältige Rückzugsorte im Grünen. Ein eigener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Abgerundet wird das Ensemble durch eine moderne Scheune, die als perfekt sortierte Werkstatt mit zusätzlichem kleinen Küchenbereich und einem weiteren Abstellbereich genutzt wird.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet höchste Wohnqualität in ruhiger, naturnaher Lage. Die Kombination aus Großzügigkeit, Stil, technischer Ausstattung und perfekter Pflege macht diese Immobilie zu einem echten Juwel.

Einziehen, wohlfühlen, genießen – willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!

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 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

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 initiierter 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/(m²*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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com