

Werben

# Ampio edificio residenziale con due unità e potenziale di progettazione in una buona posizione

Codice oggetto: 25317033



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 170.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.421 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

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

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

## A colpo d'occhio

|                            |                              |                               |  |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>25317033</b>              | <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>170.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 202 m<sup>2</sup></b> | <b>Casa</b>                   | <b>Casa bifamiliare</b>  |
| <b>Tipologia tetto</b>     | <b>a due falde</b>           | <b>Compenso di mediazione</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Vani</b>                | <b>6</b>                     | <b>Stato dell'immobile</b>    | <b>Necessita ristrutturazione</b>  |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>3</b>                     | <b>Tipologia costruttiva</b>  | <b>massiccio</b>   |
| <b>Bagni</b>               | <b>2</b>                     | <b>Caratteristiche</b>        | <b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>                       |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1925</b>                  |                               |  |
| <b>Garage/Posto auto</b>   | <b>2 x Garage</b>            |                               |  |

Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>217.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>12.03.2034</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1926</b>                             |

Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



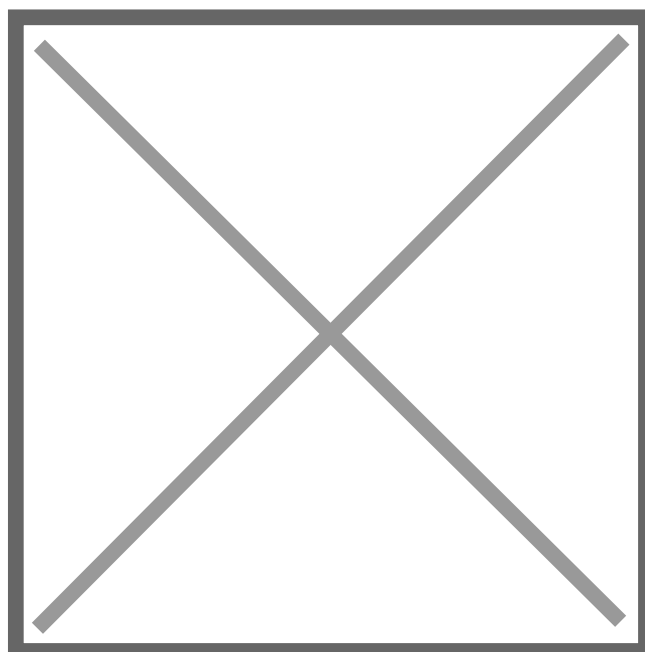
Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## La proprietà



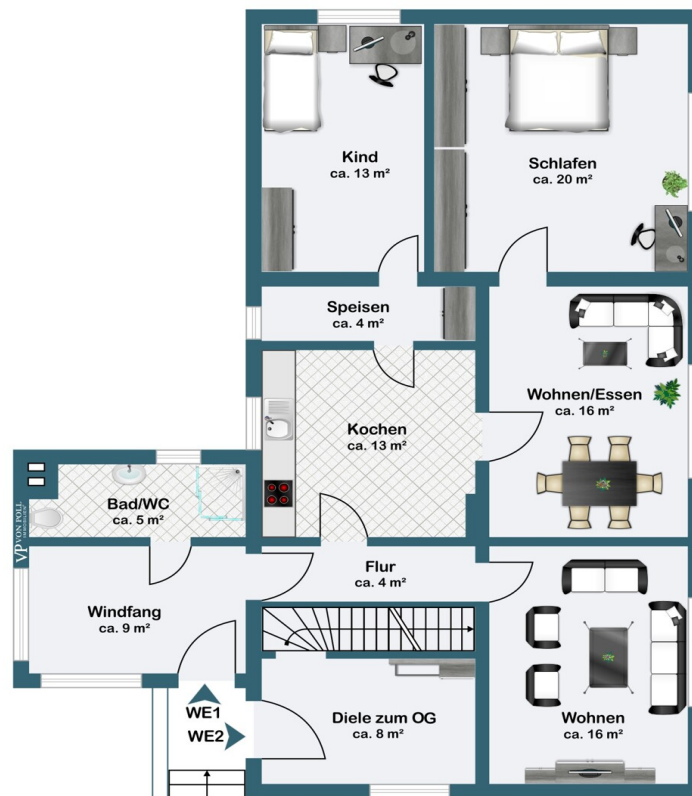
Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

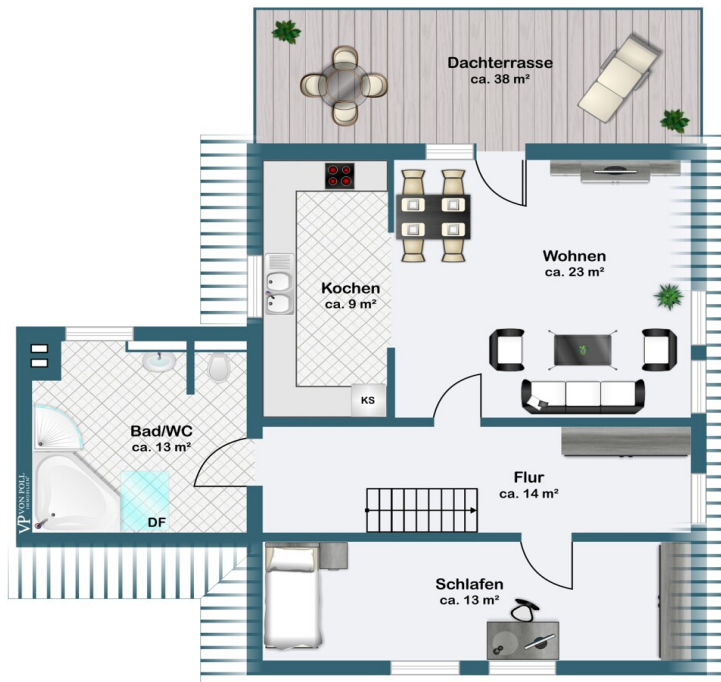
## La proprietà



Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

## Una prima impressione

Una grande casa con due unità abitative è in vendita a Werben. L'unità al piano terra è vuota da tempo e necessita quindi di ristrutturazione e ammodernamento. Questa unità dispone di un ampio ingresso, cucina, bagno, soggiorno e camera da letto. La terza stanza può essere utilizzata come camera dei bambini o camera per gli ospiti. Questo piano offre circa 102 metri quadrati di superficie abitabile. La seconda unità abitativa si trova al piano superiore ed è accessibile tramite un ingresso separato al piano terra. Una scala conduce dall'ampio corridoio al piano superiore. Qui si trovano un ballatoio che funge da corridoio, un ampio soggiorno con accesso alla cucina e a un'ampia terrazza, un bagno luminoso e una camera da letto. Grazie alla sua disposizione, la casa potrebbe essere utilizzata anche come grande casa unifamiliare. Ciò richiederebbe alcune modifiche, facilmente pianificabili. Tali modifiche creerebbero un'ampia superficie abitabile di circa 200 metri quadrati. Le possibilità sono molteplici. La parte seminterrata è in buone condizioni e accessibile dall'unità al piano terra. All'esterno, c'è una graziosa dependance, due garage e una stanza adiacente che potrebbe fungere da cucina estiva. La proprietà offre un enorme potenziale. Che si desideri un'area giochi, un rifugio tranquillo o un giardino, qui tutto può essere facilmente combinato. La proprietà è comodamente accessibile tramite un cancello elettrico.

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

## **Dettagli dei servizi**

- 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
- Nebenglass
- 2 Garagen
- elektrisch bedienbares Tor

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25317033 - 03096 Werben**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25317033 - 03096 Werben**

## **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)**