

Cottbus – Ströbitz

# Casa indipendente con potenziale, annessi e ampio terreno a Ströbitz

Codice oggetto: 25317015



PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.342 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

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

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25317015
Superficie netta	ca. 137 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	300.23 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933



Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà





Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1933, offre una base ideale per realizzare i vostri sogni abitativi individuali, grazie alla sua solida costruzione e all'ampio terreno. Ristrutturata tra il 1975 e il 1990, la casa necessita attualmente di ammodernamento e ristrutturazione: perfetta per gli acquirenti alla ricerca di un progetto con carattere e potenziale di sviluppo. L'ampia zona giorno si sviluppa su due piani (piano terra e mansarda) con un totale di sei stanze, una cucina e un bagno con doccia e luce naturale. Un camino è stato integrato nel soggiorno, che, con un po' di abilità fai da te, potrebbe essere riportato al suo antico splendore. Una piccola scala conduce direttamente dal soggiorno all'area esterna simile a un giardino, che offre ampio spazio per il tempo libero e il relax. Il tetto piano, accessibile da una zona giorno al piano mansardato, offre un grande potenziale ed è ideale per essere utilizzato come spaziosa terrazza sul tetto. Con la giusta progettazione, potrebbe essere trasformato in un ulteriore e attraente spazio esterno con molta luce e vista sul verde circostante. La casa dispone di un seminterrato completo. Il seminterrato è in ottime condizioni e offre ampio spazio di stoccaggio o potenziali utilizzi per hobby e officina. L'impianto di riscaldamento e i serbatoi del gasolio sono alloggiati in un locale separato. La proprietà è piacevolmente distribuita e dispone di una deliziosa oasi verde sul retro, perfetta per gli amanti del giardinaggio, le famiglie con bambini o semplicemente per il relax. Una pratica dependance con diverse potenzialità completa la proprietà: può essere utilizzata come deposito, studio o sala hobby. Inoltre, la proprietà comprende un garage con annessa stanza, che offre spazio extra per attrezzi, attrezzature da giardino o biciclette.

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

## 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)