

Kolkwitz/Glinzig

## Idillio allo stato puro: casa indipendente con un terreno unico a Kolkwitz

Codice oggetto: 25317023N



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

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

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

Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | 25317023N        |
| Superficie netta    | ca. 138 m²       |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate |
| Vani                | 7                |
| Camere da letto     | 4                |
| Bagni               | 2                |
| Anno di costruzione | 1995             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 59.30 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà





Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## La proprietà



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa a Kolkwitz/Glinzig offre una planimetria ben progettata su due livelli, per un totale di sette stanze e due bagni. La casa combina uno stile di vita moderno con un ambiente naturale e colpisce per i suoi ampi spazi abitativi, l'elevato livello di comfort e la splendida area esterna con laghetto privato. Al piano terra si trovano una cucina e una zona giorno a pianta aperta, impreziosite da un accogliente camino che crea un'atmosfera calda e invitante. Da qui si accede alla terrazza completamente vetrata di circa 25 m<sup>2</sup>, che offre una magnifica vista sul verde circostante e sul laghetto del giardino. La terrazza offre anche un accesso diretto al giardino splendidamente curato. Al piano terra si trovano anche una camera da letto, uno studio e un bagno con vasca. Il corridoio è molto spazioso e offre ampio spazio per armadi e mobili. Un'elegante scala in legno a vista conduce al piano superiore e al seminterrato. Il piano superiore è attualmente un appartamento indipendente. Qui troverete una seconda cucina e zona giorno, una stanza adiacente più piccola, due camere da letto per bambini e un bagno con doccia e vasca, ideale per una famiglia numerosa o come soluzione abitativa multigenerazionale. L'area completamente seminterrata offre una varietà di utilizzi: una spaziosa lavanderia con attacchi per lavatrice e asciugatrice, una sala hobby, un'officina e il locale caldaia. Il seminterrato è in gran parte riscaldato dall'impianto di riscaldamento centralizzato e ha accesso all'esterno. All'esterno, vi aspetta un vero paradiso naturale: una proprietà ben tenuta con un laghetto idilliaco, piante di alta qualità e tanto spazio per il relax. Un doppio posto auto coperto offre parcheggio per due auto all'interno della proprietà.



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## Dettagli dei servizi

- Massives, großzügiges Wohnhaus mit 7 Räumen und 2 Bädern
- Offener Wohn-/Küchenbereich mit Kamin im EG
- Große, verglaste Terrasse aus dem Jahr 2010
- Jalousien im EG vorhanden
- Öl-Zentralheizung im ganzen Haus und im Keller
- Mögliche zweite Wohneinheit im DG - ideal für die große Familie
- Fernsehen über SAT
- voller, sehr gepflegter Keller mit komfortablem Wäscheraum
- Doppelcarport (Holz) mit angrenzendem Abstellraum
- gepflegtes und großes Grundstück mit Teich, möglicher Wasserfall
- separates Pumpen/-Technikhäuschen
- Abwasseranschluss

**Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Glinzig, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Kolkwitz im Landkreis Spree-Neiße. Das Objekt liegt am Rande einer gewachsenen Wohnsiedlung, die von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägt ist.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne und waldreiche Lage aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitläufige Felder, Wälder und Wiesen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in der Natur einladen.

Trotz der idyllischen und ländlichen Lage ist die Anbindung günstig: Die Stadt Cottbus ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A15 (Anschlussstelle Vetschau oder Cottbus-West), die eine schnelle Verbindung in Richtung Berlin und Dresden ermöglicht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen sind in Kolkwitz sowie im nahegelegenen Cottbus vorhanden. Der öffentliche Nahverkehr ist durch eine im Ort befindliche Buslinien mit stündlichem Fahrplan in die umliegenden Orte sowie nach Cottbus gesichert.

Die Lage verbindet somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt und einer guten regionalen Verkehrsanbindung.



Codice oggetto: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 59.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25317023N - 03099 Kolkwitz/Glinzig

## 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)