

Kolkwitz / Gulben – Gulben

# Attraktives Wohnhaus mit komfortabler Ausstattung in begehrter Lage

Número da propriedade: 23317039



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

PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Numa vista geral

Número da propriedade	23317039
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	429.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



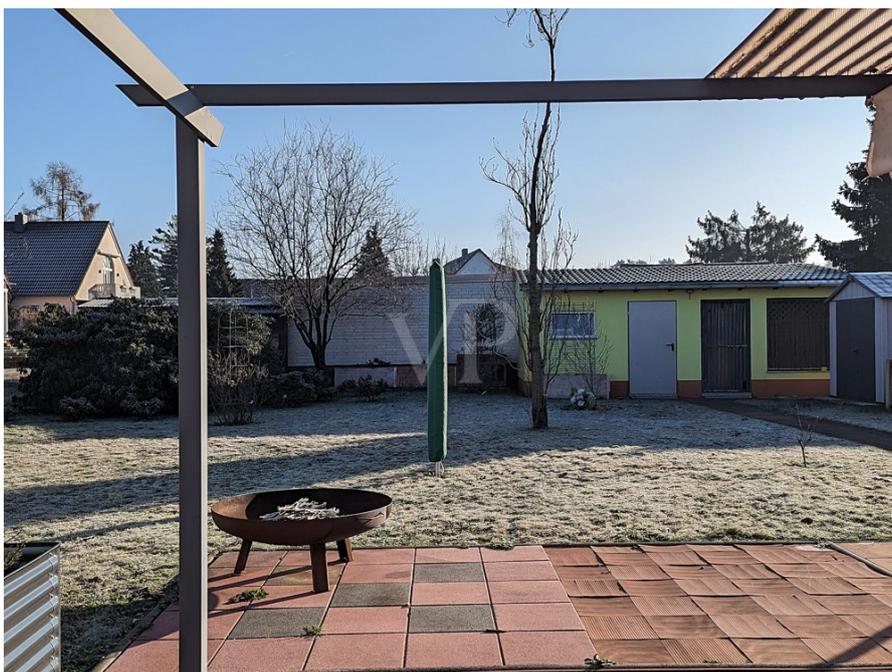
Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



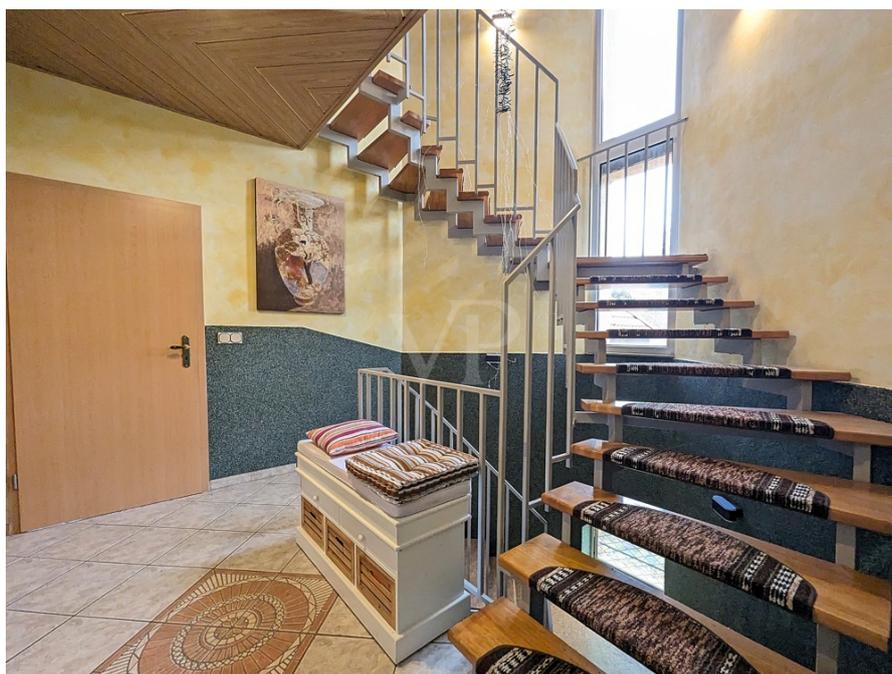
Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



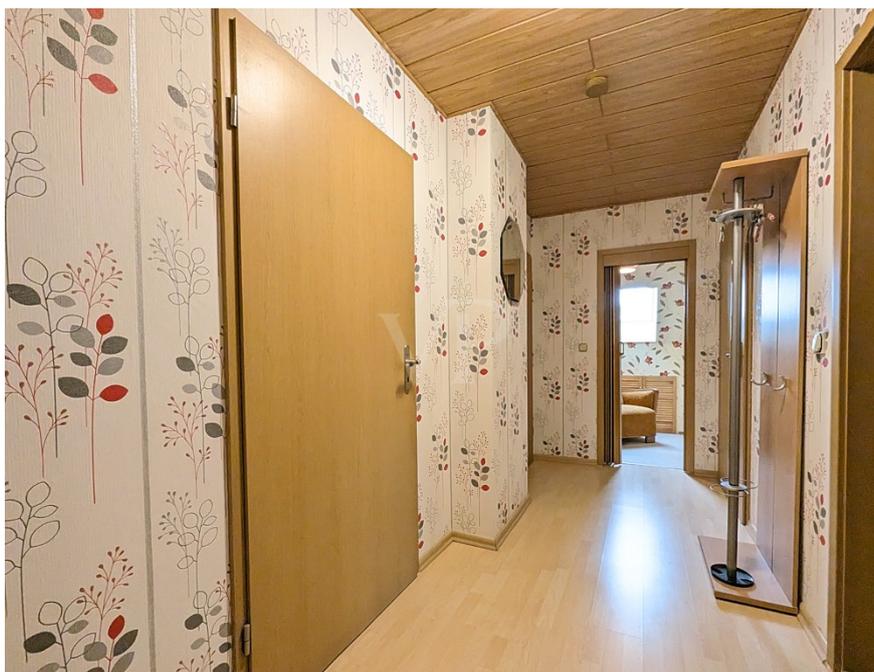
Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## O imóvel



Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Wohnhaus bietet mit seinen 6 Zimmern, 2 Bädern und 2 separaten WC-Bereichen vielfältige Wohnmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine gemeinsame Nutzung durch eine größere Familie oder auch eine zweigenerationale Wohnform, da beide Geschosse über abschließbare Einheiten mit jeweils Bad, WC, Küche, einem Wohn- und einem Schlafzimmer verfügen. Im Erdgeschoss gibt es zudem einen weiteren Wohnraum, der sich ideal als Büro- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Im Erdgeschoss befindet sich eine volle Wohneinheit - bestehend aus einem großzügigen Flurbereich, dem großem Wohnraum mit Kamin, einem Schlafzimmer, der Küche mit Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse, einem WC sowie einem komplett erneuertem Bad mit einer großen, ebenerdigen Dusche und Fußbodenheizung – ein Ort der Entspannung und des Wohlbefindens. Außerdem befindet sich ein weiterer Raum im Erdgeschoss, der vom Hauptflur aus begehbar ist und sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Obergeschoss lässt sich ebenfalls als vollständige Wohneinheit nutzen und beinhaltet drei große Wohn-/bzw. Schlafräume, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Dieser lässt sich auch als kleiner Arbeitsplatzbereich nutzen. Ein Wohnraum könnte unkompliziert zur Küche umfunktioniert werden. Das Dachgeschoss ist bequem über eine Treppe erreichbar. Hier gibt es ausreichend Stellmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet auch in diesem Bereich ein hervorragendes Potenzial. Vier große Räume sind z.B. als Wäscheraum, Werkstatt, Hobbyraum oder auch als Gästezimmer nutzbar. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, unterstützt durch eine Solarthermieanlage mit einem großzügigen Pufferspeicher. Dies gewährleistet nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch eine nachhaltige Energieversorgung. Das Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und ist optimal gestaltet. Neben einer Garage finden Sie einen überdachten Freiplatz, einen Stahlwannenpool und ein Nebenglass, das zusätzlichen Stauraum bietet. An der Straße befinden sich zwei massiv erbaute Garagen mit elektrisch bedienbaren Toren. Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder zwei Generationen. Fordern Sie gern das ausführliche Exposé an und überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie!

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Detalhes do equipamento

- massiv erbautes Haus aus Yton-Stein, mineralischer Außenputz
- voll unterkellert, Keller mit Kunststoffwanne geschützt
- als großes Wohnhaus für eine Familie oder mit zwei Parteien nutzbar
- insgesamt 6 Wohn- bzw. Schlafräume
- ein weiterer Schlafraum im Kellergeschoss integriert
- Kamin aus dem Jahr 2007 - im Wohnzimmer EG
- Wintergarten von ca. 9m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2008
- Terrasse mit Zugang vom Wintergarten aus
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten aus 2012
- Bad im EG erneuert, Fenster in diesem Raum ausgetauscht (3-fach-verglast)
- Fußbodenheizung im Bad EG integriert
- alle Fenster im Haus mit Jalousien ausgestattet
- Solaranlage mit 785 Liter Pufferspeicher zur Heizungsunterstützung
- Doppelgarage mit elektrischen Toren, direkte Straßenzufahrt
- eine weitere Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen auf dem Hof
- Nebengebäude von ca. 18m<sup>2</sup>
- überdachter Freiplatz im Gartenbereich
- einglassener und überdachter Stahlwannenpool
- Internet: VDSL 50.000-er Anschluss möglich
- Fernsehen über SAT
- abflusslose Sammelgrube
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung und Gartenwasserzähler

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage in Gulben, einem Ortsteil der Gemeinde Kolkwitz. Das Stadtzentrum von Cottbus liegt von hier aus ca. 7km entfernt und ist schnell und unkompliziert erreichbar. Rad- und Wanderwege sind hervorragend ausgebaut. Die Buslinie 37 verkehrt nach Cottbus bzw. Burg.

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 23317039 - 03099 Kolkwitz / Gulben – Gulben

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebnecht-Straße 26 Cottbus  
E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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