

Cottbus

# \*RESERVIERT\* Vielseitiges Objekt: Großes Wohnhaus mit zwei Einheiten und Ausbaupotenzial in Ströbitz

Número da propriedade: 24317006



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

PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 234 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.531 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

- 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: 24317006 - 03046 Cottbus

## Numa vista geral

Número da propriedade	24317006
Área	ca. 234 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	370.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1994
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.10.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



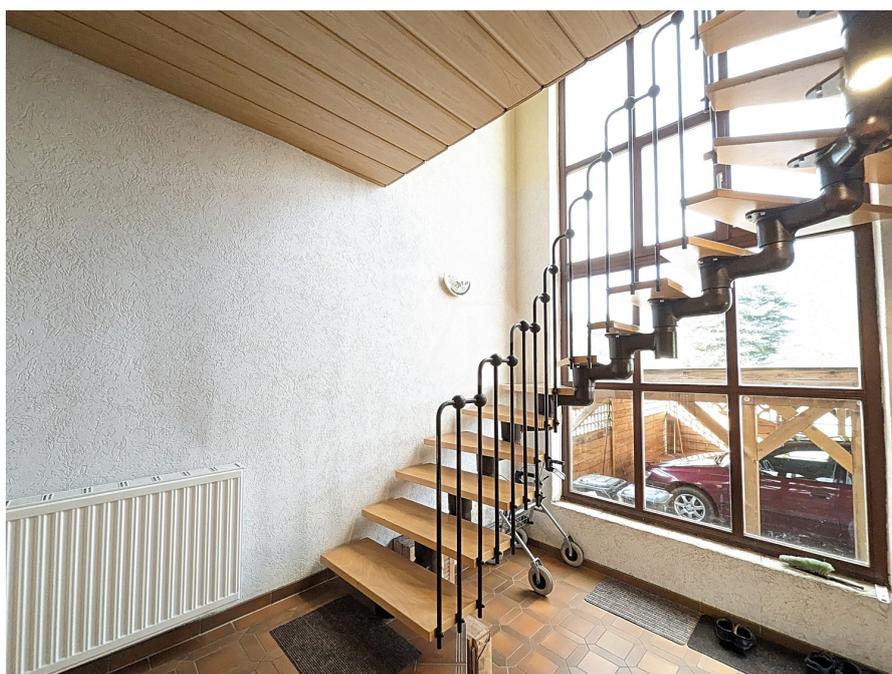
Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



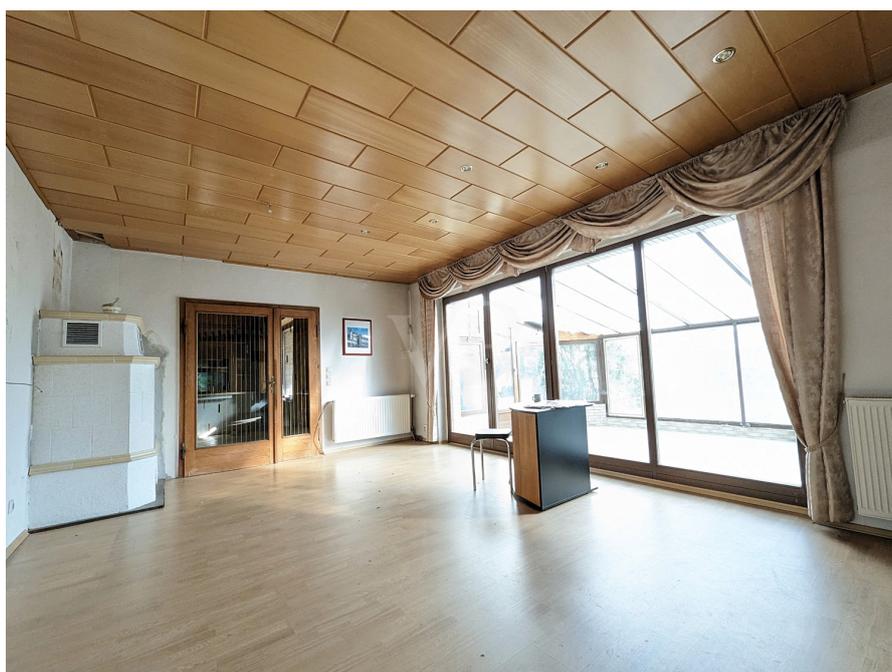
Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großes Wohnhaus in beliebter Lage im Stadtteil Ströbitz mit aktuell zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 234m<sup>2</sup> sowie einer weiteren, ausbaufähigen Fläche für eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss gewährt mit einer Fläche von ca. 150m<sup>2</sup> die Hauptwohneinheit - bestehend aus großer Diele, 4-5 Wohn- bzw. Schlafräumen, Küche, Bad und Zugang zum Keller. Ein Wintergarten sowie die Terrasse sind dieser Wohneinheit zugehörig. Mehrere Räume sowie der Wintergarten wurden in diesem Wohnbereich über längere Zeit nicht genutzt und sind entsprechend zu modernisieren. Im Obergeschoss ist seit dem Jahr 2004 eine 2-Raum-Wohnung von ca. 84m<sup>2</sup> vermietet. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 430,00 € Kaltmiete / Monat. Diese Einheit besteht aus einem Wohnzimmer mit Balkon, einem Schlafzimmer, Küche, Bad und einem Dachraum, welcher über eine innenliegende Treppe erreichbar ist. Ebenfalls im Dachraum befindet sich eine weitere Fläche, die bei Bedarf zu einer weiteren Wohnung ausgebaut werden kann und somit als dritte Wohneinheit dienen würde. Der Boden ist mit Laminat ausgelegt. Dieser Bereich wurde bislang für Hobby bzw. als Stellfläche genutzt. Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigem Zustand. Es bietet jedoch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Heizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, wobei im Wohnzimmer des Erdgeschosses ein zusätzlicher Kachelofen zur Verfügung steht. Das Haus ist vollständig unterkellert. Die Fassade ist verputzt und mit Klinkerriemchen versehen. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1972, das Obergeschoss wurde im Jahr 1994 aufgestockt. Zur Immobilie gehören mehrere Nebengebäude, darunter eine Garage sowie ein Doppelcarport im Außenbereich. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Wohnhaus eignet sich ideal für Käufer, die auf der Suche nach einem Objekt mit Entwicklungspotenzial sind und Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Man hat somit die Möglichkeit des Eigennutzes. Das Objekt bietet zudem gleichermaßen sehr gute Voraussetzung für die Erschaffung eines Anlageobjektes zur reinen Vermietung. Selbstverständlich können auch - wie bislang - beide Wohnformen genutzt werden. Hervorzuheben ist die einmalige und naturnahe Lage im Stadtteil Ströbitz.

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## Detalhes do equipamento

- großes Wohnhaus aus dem Jahr 1972
- Objekt in Teilen sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig
- aktuell 2 Wohneinheiten - EG leerstehend, OG vermietet
- Potenzial für eine dritte Wohnung im OG vorhanden
- Aufstockung des Dachgeschosses inkl. Spitzboden im Jahr 1994 sowie Anbau des Treppenhauses
- Satteldach mit Tondachziegel und großer Gaube
- Elektroleitungen dem Baujahr entsprechend
- Fernsehen über SAT
- Außenbereich mit mehreren Nebengelassen, Garage und Doppelcarport
- abflusslose Sammelgrube

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## Tudo sobre a localização

Ströbitz ist eine beliebte Wohngegend, die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen hervorragenden Lage. Der angrenzende Wald bietet Sportlern und Naturliebhabern eine komfortable Wohnsituation. Die Straße ist verkehrsberuhigt, sodass man die Natur in vollen Zügen genießen kann. Der bestens ausgebaute Radweg Richtung Burg/Spreewald befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum sowie die Universität ist in circa 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kitas befinden sich im Stadtteil.

Número da propriedade: 24317006 - 03046 Cottbus

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 153.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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: 24317006 - 03046 Cottbus

## Pessoa de contacto

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

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-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)