

Cottbus – Ströbitz

Einfamilienhaus mit Potenzial, Nebenglass und großem Grundstück in Ströbitz

Property ID: 25317015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.342 m²

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

At a glance

Property ID	25317015
Living Space	ca. 137 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1933
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	300.23 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

The property



Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 bietet mit seiner soliden Bausubstanz und dem großzügigen Grundstück eine ideale Grundlage für individuelle Wohnräume. Das Haus wurde im Zeitraum 1975-1990 saniert und befindet sich heute in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für Käufer, die ein Projekt mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit insgesamt 6 Wohnräumen, einer Küche sowie einem Tageslichtbad mit Dusche. Im Wohnzimmer wurde ein Kamin integriert, der sich mit etwas handwerklichem Geschick wieder zum Highlight des Raumes machen lässt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine kleine Treppe direkt in den gartenähnlich angelegten Außenbereich, der viel Raum für Freizeit und Erholung bietet.

Viel Potenzial bietet die im Dachgeschoss über einen Wohnraum zugängliche Flachdachfläche, die sich hervorragend zur Nutzung als großzügige Dachterrasse anbietet. Mit der richtigen Gestaltung entsteht hier ein zusätzlicher, attraktiver Außenbereich mit viel Licht und Blick ins Grüne des Grundstücks.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet viel Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Werkstatt. Heizung und Öltanks haben hier einen gesonderten Raum.

Das Grundstück ist angenehm geschnitten und überrascht im hinteren Teil mit einer grünen Oase – perfekt für Gartenfreunde, Familien mit Kindern oder einfach zum Entspannen. Ergänzt wird das Objekt durch ein praktisches Nebengelass mit vielfältigem Potenzial – ob als Lager, Atelier oder Hobbyraum. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit angrenzendem Raum, die zusätzlichen Platz für Werkzeuge, Gartengeräte oder Fahrräder bietet.

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

Details of amenities

- 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

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

All about the location

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.

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.23 kwh/(m²*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.

Property ID: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com