Kolkwitz

RESERVIERT Großes Einfamilienhaus mit sechs Wohnräumen und idealer Energieeffizienz in Gulben

CODE DU BIEN: 25317006

PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.147 m²

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317006
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	23.05.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	370.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.04.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	84.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Une première impression

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus bietet einer größeren Familie oder zwei Generationen ein ideales Zuhause in idyllischer Lage. Die Immobilie ermöglicht mit insgesamt sechs Wohn/- bzw. Schlafräumen, zwei Bädern sowie einem gemütlichen Wintergarten einen hohen Komfort und eine enorme Platzkapazität. Das massiv erbaute Haus bietet eine solide und sehr gute Substanz. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller wurde zum Schutz mit einer Kunststoffwanne ummantelt und bietet mit mehreren Räumen zusätzlich Platz.

Im gesamten Bereich des Erdgeschosses wurde eine Deckenhöhe von 2,65m berücksichtigt. In diesem Geschoss befindet sich ein separat gelegenes und vom Flur aus erreichbares Arbeitszimmer, welches auch ideal als Gästezimmer genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Bad mit Dusche (modernisiert, mit Fußbodenheizung), ein Gäste-WC, die Küche mit angrenzendem Abstellraum, ein gemütlicher Wintergarten mit Terrasse, das geräumige Wohnzimmer mit Kamin sowie das Schlafzimmer. Die Einbauküche samt Elektrogeräten und integriertem Sitzbereich aus dem Jahr 2012 ist im Angebot inkludiert.

Im Obergeschoss ist eine komplette zweite Wohneinheit angeordnet, welche aber auch in den Gesamtwohnbereich integriert werden kann. In diesem Geschoss liegen drei Wohn- bzw. Schlafräume, ein Gäste-WC, sowie ein großes Bad mit Badewanne und Dusche. Es besteht die Möglichkeit, in einem Raum im Obergeschoss eine Küche zu integrieren, Anschlüsse dazu sind bereits vorgerichtet. Die Dachfenster wurden in diesem Geschoss im Jahr 2023 komplett erneuert.

Über die weiterführende Treppe ist der begehbare Spitzboden bequem erreichbar. Hier hat man zusätzlichen Stauraum. Das Kellergeschoss bietet mit zwei Hobbyräumen, einem großen Wäscheraum mit Waschmaschinenanschluss und einer Werkstatt enorm viel Platz. Die Heizung ist hier ebenfalls untergebracht, auch der Warmwasserspeicher (785 Liter) der Solarthermieanlage befindet sich im Kellergeschoss. Die Solaranlage wurde im Jahr 2023 installiert und dient neben der Warmwasseraufbereitung auch der Heizungsunterstützung.

Das Grundstück ist sehr gepflegt und im hinteren Bereich mit zwei Nebengelassen sowie einem kleinen Gartenhaus bebaut. Eine große Sitzfläche bietet neben der Terrasse eine weitere Möglichkeit zum Essen und Verweilen, ein halb eingelassener Stahlwannenpool sorgt für eine angenehme Erfrischung an heißen Tagen. Das Grundstück verfügt über

drei Garagen, die Doppelgarage ist von der Straßenseite komfortabel über elektrische Tore zu befahren.

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Détails des commodités

- 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
- großer Holz-Einbauschrank im Schlafzimmer sowie im Flur vorhanden
- Kamin aus dem Jahr 2007 - im Wohnzimmer EG
- Wintergarten von ca. 9m² aus dem Jahr 2008
- Terrasse mit Zugang vom Wintergarten sowie vom Wohnzimmer 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 Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung aus 2023
- Doppelgarage mit elektrischen Toren, direkte Straßenzufahrt
- eine weitere Garage mit angrenzendem Fahrradschuppen auf dem Hof
- mehrere Nebengebäude
- überdachter Freiplatz im Gartenbereich
- eingelassener und überdachter Stahlwannenpool
- Glasfaser liegt in der Straße an, Hausversorgung somit möglich
- Fernsehen über SAT
- abflusslose Sammelgrube
- Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- Gartenwasseranschluss zusätzlich vorhanden

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25317006 - 03099 Kolkwitz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus
Tel.: +49 355 - 49 36 541 0
E-Mail: cottbus@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com