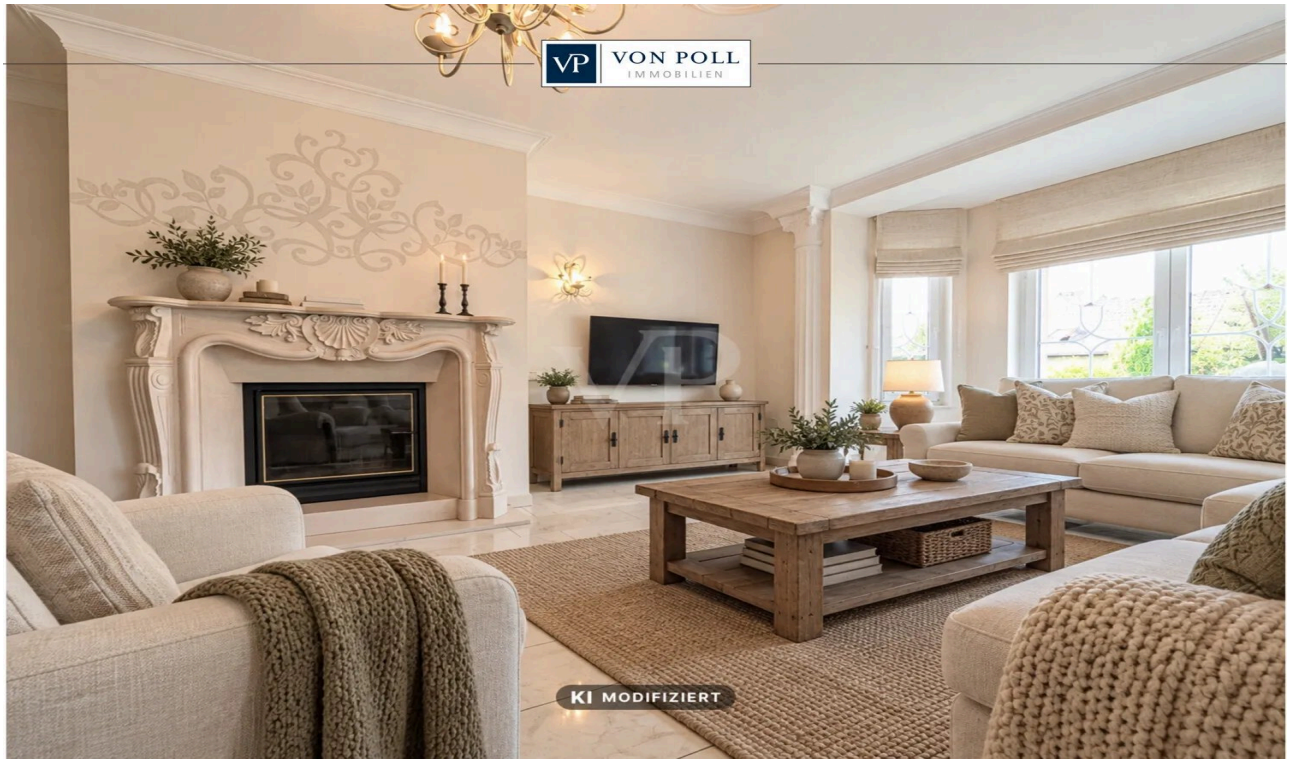
Cottbus – Branitz

Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie und gepflegtem Grundstück in beliebter Lage

Objektnummer: 26317014L



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 801 m²

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26317014L
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	124.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie

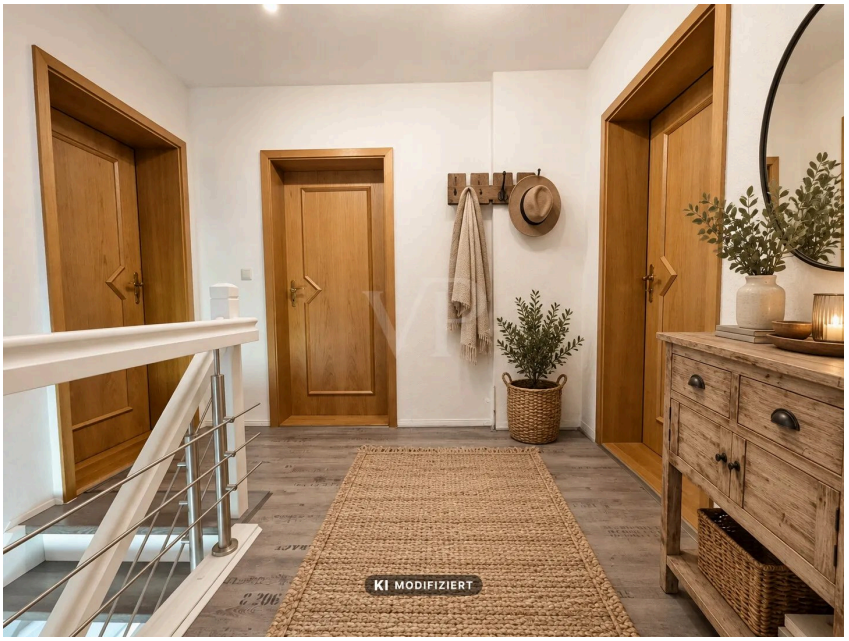




Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebten Cottbuser Stadtteil Branitz und überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage, ihr großzügiges Raumangebot sowie ihren hervorragenden Pflege- und Modernisierungszustand.

Das ursprünglich 1939 errichtete Wohnhaus wurde 1988 umfassend kernsaniert und in den Folgejahren mehrfach erweitert und modernisiert. Dazu zählen der Dachgeschossausbau mit Dachgaube im Jahr 2000 sowie der Anbau eines Erkers am Wohnzimmer im Jahr 2006. Durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem ausgezeichneten Gesamtzustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein praktischer Windfang mit anschließender großzügiger Diele. Das 2018 modernisierte Badezimmer verfügt über Fußbodenheizung, eine ebenerdige Dusche und WC. Mittelpunkt des Hauses ist das geräumige Wohnzimmer mit Kamin und lichtdurchflutetem Erker, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Die modernisierte Küche ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide vervollständigt das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss stehen zwei großzügige Zimmer mit jeweils ca. 20 m² zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen, wobei einer der beiden Räume noch modernisierungsbedürftig ist. Das helle, stilvolle Tageslichtbad ist mit Doppelwaschtisch, ebenerdiger Dusche und Badewanne ausgestattet.

Das Haus ist teilunterkellert. Neben großzügigen Abstellmöglichkeiten bietet der Keller einen Waschbereich, eine Sommerküche und den Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Ein Gasanschluss ist bereits im Haus vorhanden.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung. Eine Garage mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude bietet zusätzlichen Stauraum. Das vollständig eingefriedete Grundstück ist liebevoll bepflanzt und verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage sowie einen Rasenmähroboter, die die Gartenpflege erheblich erleichtern.

Eine attraktive Immobilie mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem gepflegten Gesamtzustand in gefragter Wohnlage von Cottbus-Branitz.

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Ausstattung und Details

- Beliebte und ruhige Wohnlage im Cottbuser Stadtteil Branitzer Siedlung
- Ursprungsbaujahr 1939, umfassende Kernsanierung im Jahr 1988
- Dachgeschossausbau mit Dachgaube im Jahr 2000 mit Dacheindeckung der Nordseite
- Wohnraumerweiterung durch Erkeranbau im Wohnzimmer (2006)
- Fortlaufend modernisierte und äußerst gepflegte Immobilie
- Erneuerung der Fenster und der Haustür
- Kamin für eine behagliche Wohnatmosphäre im Wohnbereich
- Heller Erker mit zusätzlichem Wohnkomfort
- Modernisierte Küche (2003) mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Modernes Badezimmer im Erdgeschoss (2018) mit Fußbodenheizung und ebenerdiger Dusche
- Großes Tageslichtbad im Dachgeschoss mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Zwei großzügige Zimmer im Dachgeschoss (je ca. 20 m²)
- Zusätzlicher Dachraum mit Modernisierungspotenzial
- Teilunterkellert
- Waschbereich und Sommerküche im Keller
- Ölzentralheizung, Gasanschluss bereits im Haus vorhanden
- Garage mit Rolltor
- Wirtschaftsgebäude
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Liebevoll angelegter und sehr gepflegter Garten
- Automatische Bewässerungsanlag und Rasenmähroboter
- Brunnenbohrung

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in im beliebten Cottbuser Ortsteil Branitz, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo 30 und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit geringem Durchgangsverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Branitzer Park mit dem weltbekannten Schloss Branitz, einer der bedeutendsten Parkanlagen Brandenburgs. Die weitläufigen Grünflächen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung und verleihen dem Wohnstandort einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut – eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Cottbuser Innenstadt. Das Stadtzentrum ist in etwa 7 Fahrminuten erreichbar, der Hauptbahnhof in rund 10 Minuten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A15 besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Wohnatmosphäre und einer sehr guten Infrastruktur. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Familien, Berufspendler sowie alle, die ein angenehmes und hochwertiges Wohnumfeld in Cottbus schätzen.

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26317014L - 03042 Cottbus – Branitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Sünder

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com