Cottbus

Komfortables Einfamilienhaus mit gepflegtem Grundstück in beliebter Lage

Objektnummer: 26317014N



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 801 m²

Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

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

Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Auf einen Blick

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

Kaufpreis	420.000 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: 26317014N - 03042 Cottbus

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: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

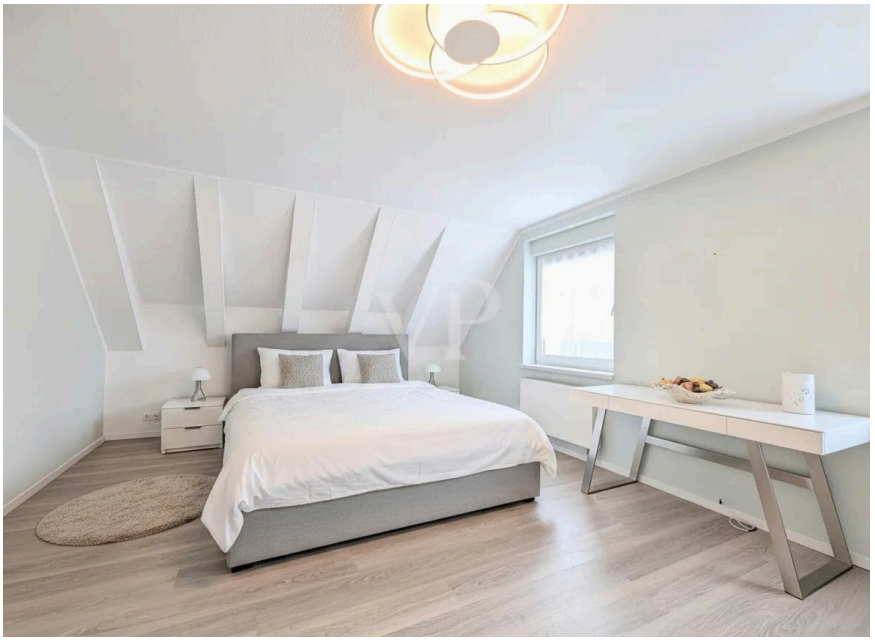
Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Die Immobilie





Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebten Cottbuser Stadtteil Branitz und überzeugt durch ihre attraktive Wohnlage, ihren hervorragenden Zustand sowie ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1939 errichtet. Im Jahr 1988 erfolgte eine umfassende Kernsanierung, bei der das Gebäude vollständig entkernt und von Grund auf modernisiert wurde. Im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erhielt das Haus eine Dachgaube; gleichzeitig wurde die Nordseite des Daches neu eingedeckt. Eine weitere Wohnraumerweiterung erfolgte im Jahr 2006 durch den Anbau eines Erkers am Wohnzimmer. Darüber hinaus wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und laufend modernisiert, sodass sie sich heute in einem ausgezeichneten Gesamtzustand präsentiert.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt ein kleiner Windfang einen einladenden ersten Eindruck und bietet Platz für eine Garderobe. Von der großzügig gestalteten Diele aus sind sämtliche Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar. Hier befindet sich das im Jahr 2018 vollständig modernisierte Badezimmer mit Fußbodenheizung, ebenerdiger Dusche und WC, das durch seine zeitlose Gestaltung überzeugt.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich und schafft mit seinem Kamin eine behagliche Atmosphäre. Der lichtdurchflutete Erker verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Die im Jahr 2003 modernisierte Küche verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung. Die hochwertige Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte ist bereits im Kaufpreis enthalten und verbleibt im Objekt. Der integrierte Essplatz bietet komfortabel Platz für bis zu vier Personen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer mit direkt angrenzender Ankleide.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei großzügige Zimmer mit jeweils rund 20 m² Wohnfläche zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein weiterer Dachraum, der derzeit nicht genutzt wird und Modernisierungspotenzial bietet. Das helle Tageslichtbad ist mit Doppelwaschtisch, ebenerdiger Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und rundet das Raumangebot im Dachgeschoss ab.

Zusätzliche Nutzflächen bietet der über das Badezimmer erreichbare Spitzboden sowie der teilunterkellerte Bereich des Hauses. Der Keller umfasst neben großzügigen Lagerflächen einen Waschbereich, eine Sommerküche sowie den Heizungsraum. Die

Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Ein Gasanschluss ist jedoch bereits im Haus vorhanden, sodass eine zukünftige Umrüstung problemlos möglich ist.

Auch der Außenbereich präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Eine Garage mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das liebevoll angelegte Grundstück ist vollständig eingefriedet und überzeugt durch seine gepflegte Bepflanzung. Eine automatische Bewässerungsanlage sowie ein Rasenmähroboter sorgen für einen geringen Pflegeaufwand und tragen zum hohen Wohnkomfort bei.

Objektnummer: 26317014N - 03042 Cottbus

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: 26317014N - 03042 Cottbus

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: 26317014N - 03042 Cottbus

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: 26317014N - 03042 Cottbus

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