Kolkwitz – Gulben

Gepflegtes Hebel-Haus mit Sonderausstattung und großzügigem Grundstück nahe Cottbus

Objektnummer: 26317022



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1684 m²

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

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

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Auf einen Blick

Objektnummer	26317022
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	11.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie

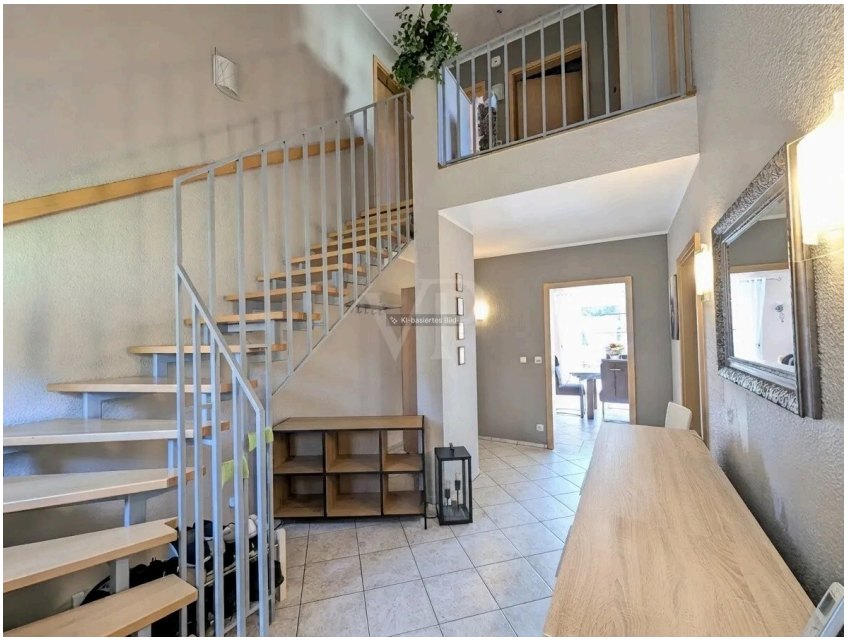




Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie





Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie





Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie





Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie





Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Die Immobilie





Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes und modern ausgestattetes Einfamilienhaus in hochwertiger Bauqualität der renommierten Marke Hebel-Haus. Die ruhige Wohnlage unweit von Cottbus verbindet angenehmes, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Ausstattung und einem liebevoll gepflegten Grundstück.

Das Wohnhaus überzeugt durch seinen sehr guten Gesamtzustand und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen. Sämtliche Räume verfügen über eine Fußbodenheizung, die Fenster sind mit Jalousien ausgestattet und die Schlafräume im Obergeschoss verfügen über eine Klimatisierung. Die Küche ist mit einer stilvollen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Die Heiztherme wurde im Jahr 2016 erneuert.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Wohn- und Schlafräume, eine helle Küche, ein Duschbad mit WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der gepflegte Zustand einen ausgesprochen positiven Eindruck. Vom großzügigen Flur im Erdgeschoss sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das Duschbad mit WC sowie der Hauswirtschaftsraum befinden sich in Eingangsnähe und ermöglichen kurze Wege im täglichen Alltag. Die helle Küche ist mit einer zeitlos gestalteten Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich ideal in einen Wohn- und Essbereich unterteilen. Große Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafräume. Der hohe Kniestock ermöglicht eine sehr gute Möblierbarkeit und sorgt für eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Zwei der Schlafräume sind mit Klimageräten ausgestattet und bieten damit auch an warmen Sommertagen angenehme Raumtemperaturen. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne ergänzt das Raumangebot im Obergeschoss und bietet eine komfortable Rückzugsmöglichkeit für die Bewohner.

Das Grundstück präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Wohnhaus und überzeugt durch seine durchdachte Gestaltung sowie zahlreiche praktische Ausstattungsdetails. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisch bedienbares Tor. Eine vorhandene Beregnungsanlage erleichtert die Pflege der großzügigen Grünflächen und Anpflanzungen und sorgt auch in den Sommermonaten für eine optimale

Bewässerung. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Carports zur Verfügung, sodass ausreichend Stell- und Unterstellmöglichkeiten vorhanden sind.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im hinteren Bereich des Grundstücks: Der liebevoll gestaltete und vollständig uneinsehbare Poolbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft eine ganz besondere Atmosphäre. Hier lässt sich der Sommer in vollen Zügen genießen – ob zur Erfrischung, zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Diese Immobilie vereint gepflegte Bauqualität, modernen Wohnkomfort, eine attraktive Ausstattung und einen außergewöhnlich schön gestalteten Außenbereich. Die ruhige Lage in der Nähe von Cottbus, die durchdachte Raumaufteilung sowie der private Poolbereich machen dieses Einfamilienhaus zu einem besonderen Zuhause für all jene, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Ausstattung und Details

- Hochwertiges Einfamilienhaus der Marke Hebel-Haus, Baujahr 1998
- Äußerst gepflegter und moderner Gesamtzustand
- Ruhige und naturnahe Wohnlage unweit von Cottbus
- Großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- Insgesamt vier Wohn- und Schlafräume
- Alle Räume mit Fußbodenheizung
- Fußböden mit Fliesen, Vinyl und Laminat
- alle Fenster mit Jalousien
- Zwei Schlafräume im Obergeschoss mit Klimageräten ausgestattet
- Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Stilvolle Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- Erneuertes Gäste-WC mit Dusche
- Praktischer Hauswirtschaftsraum und Waschmaschinenanschluss
- Heiztherme im Jahr 2016 erneuert
- Fassadenanstrich und Dachversiegelung bereits erfolgt
- Großzügiges und hervorragend gepflegtes Grundstück
- Elektrisch bedienbares Zufahrtstor
- Automatische Beregnungsanlage zur komfortablen Grundstückspflege
- Bohrung für Gartenwasserpumpe (Pumpe in 2018 erneuert)
- Abwassersammeltanks
- Gepflegte Grünflächen und vielseitige Anpflanzungen
- Garage und zwei Carports mit ausreichend Stellmöglichkeiten
- Privater, vollständig uneinsehbarer Poolbereich mit Sitzecke (in 2022 erneuert)
- Separates Pumpenhaus zur Unterbringung der Pooltechnik
- Wasser- und Abwasseranschluss

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Wohnlage im Ortsteil Gulben der Gemeinde Kolkwitz im Landkreis Spree-Neiße.

Kolkwitz verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit des Zentrums Cottbus. Die Gemeinde liegt rund fünf Kilometer westlich von Cottbus und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung über die Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 169. Die Autobahn A 15 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung unter anderem in Richtung Berlin, Dresden und Polen. Mit dem Fahrrad erreicht man Cottbus in weniger als 10 Minuten.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist im näheren Umfeld vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fußläufig entfernt.

Die für den täglichen Bedarf notwendige Infrastruktur ist in der Gemeinde bzw. im näheren Umfeld vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheke, Kindertagesstätten und Schulen sind gut erreichbar. Die Gemeinde Kolkwitz verfügt zudem über zwei Grundschulen sowie eine moderne Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe im Ortsteil Hänchen.

Besonders attraktiv ist die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Gewässern, die vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Erholung bietet. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Cottbus mit seinem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit und Arbeitsplätzen.

Objektnummer: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

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: 26317022 - 03099 Kolkwitz – Gulben

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