

Kolkwitz

# Viel Platz: Großes Einfamilienhaus mit sechs Wohnräumen und idealer Energieeffizienz in Gulben

Número da propriedade: 25317006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25317006
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	02.02.2025
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



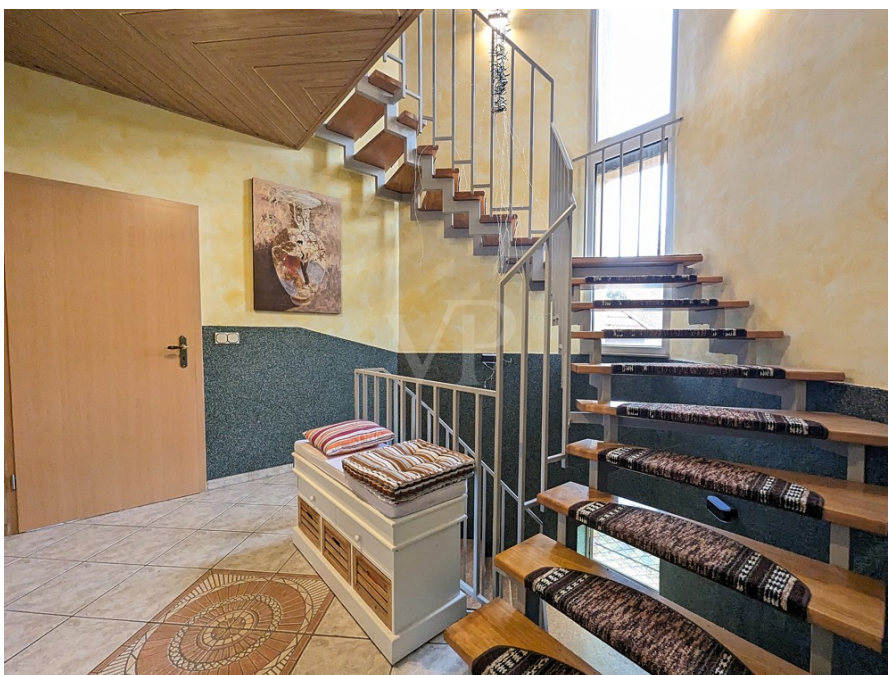
Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel





Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Uma primeira impressão

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 Nebengärten 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.



Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Detalhes do equipamento

- 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-Einbauschränk im Schlafzimmer sowie im Flur vorhanden
- Kamin aus dem Jahr 2007 - im Wohnzimmer EG
- Wintergarten von ca. 9m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26 Cottbus  
E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)