

Cottbus / Gallinchen

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* TOP-Gepflegtes Reihenhaus mit Garage in hervorragender Lage

Objektnummer: 25317011



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 227 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25317011                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1998                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 350.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

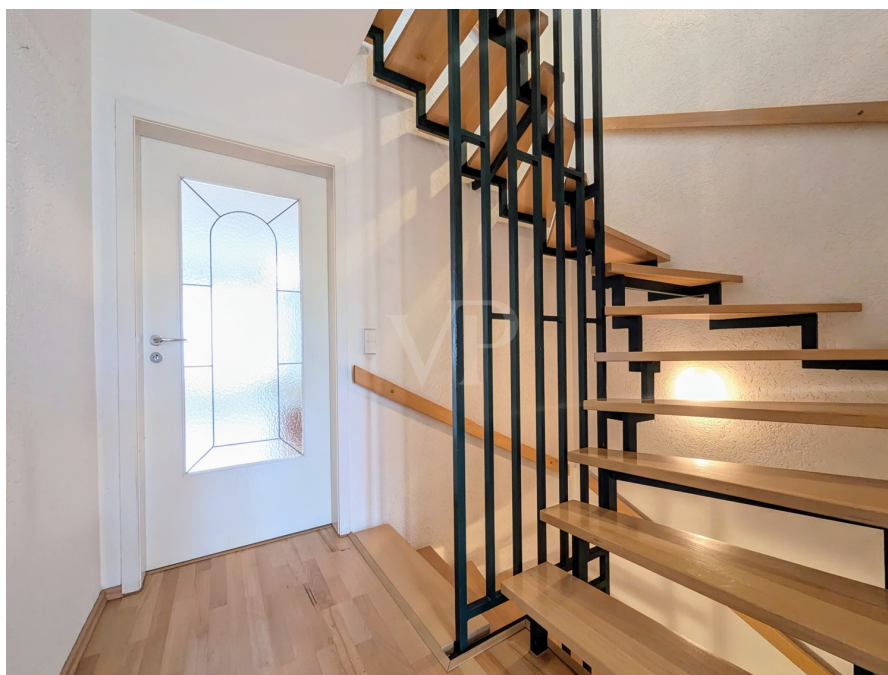
Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 81.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie



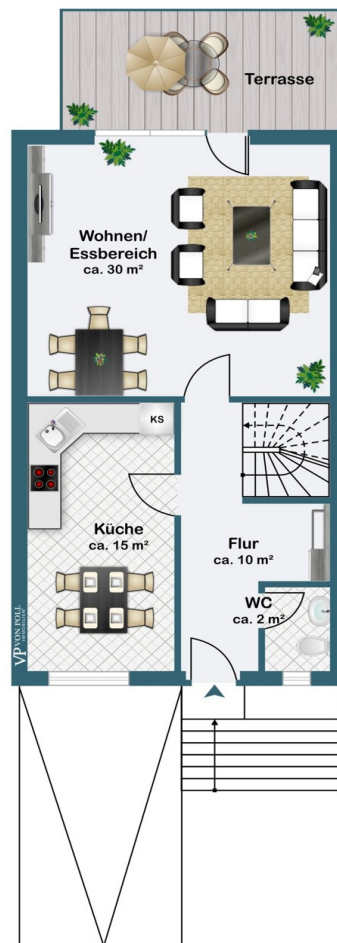
Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Die Immobilie

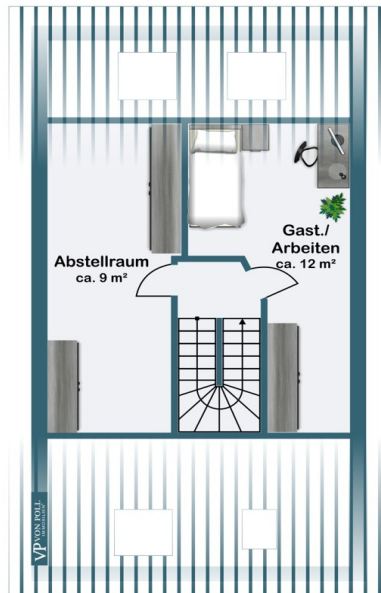


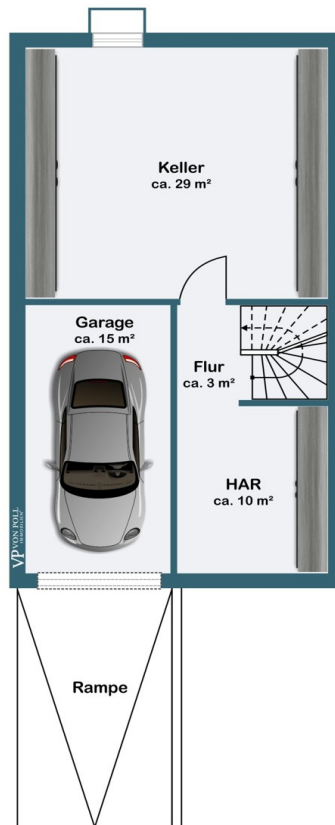
Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und äußerst gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen und befindet sich in einer ruhigen, sehr beliebten Wohnlage von Cottbus-Gallinchen. Mit insgesamt vier Wohnräumen, einer hochwertigen Ausstattung und einem liebevoll angelegten Garten bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Berufstätige mit Platzbedarf. Im Erdgeschoss betreten Sie eine großzügige, helle Diele, von der aus alle Räume dieser Ebene zugänglich sind. Hier befinden sich ein modern gefliestes Gäste-WC, die großzügig geschnittene Küche mit einer gepflegten Einbauküche sowie das lichtdurchflutete, mit Parkettboden ausgelegte Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem geschmackvoll angelegten Gartenbereich – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen. Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das helle Tageslichtbad, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist ausreichend Platz und viel Komfort. Im Dachgeschoss wurde ein weiterer Raum ausgebaut, der sich perfekt als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Zusätzlich steht hier ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, in dem sich auch die Heizungstechnik befindet. Die Therme wurde im Jahr 2016 erneuert. Das Haus überzeugt durch den äußerst gepflegten Zustand. Modernisierungen wurden fortlaufend durchgeführt. Im Jahr 2022 wurden alle Dachfenster mit Außenjalousien nachgerüstet - ideal für die Verdunkelung und zum Schutz vor Sonneneinstrahlung an warmen Sommertagen. Auch im Erdgeschoss sind an allen Fenstern Jalousien vorhanden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort reichlich Platz: Ein großer Hobby- oder Lagerraum, ein separater Technikbereich mit Waschmaschinenanschluss sowie zusätzlicher Stauraum lassen keine Wünsche offen. Die Garage rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken. Außerdem bietet das Grundstück die Möglichkeit einer zweiten PKW-Stellfläche. Das hervorragend gepflegte Grundstück bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Umgebung ist ruhig, gepflegt und zeichnet sich durch ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus.

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes Reihennittelhaus mit Garage
- helle und großzügig gehaltene Wohnräume
- Gäste-WC
- Küche mit komfortabler Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet
- Wasser-Filteranlage in 2020 nachgerüstet
- Wohnzimmer mit gepflegtem Parkettboden
- alle weiteren Räume gefliest oder mit Teppichboden verlegt
- Terrasse mit elektrisch bedienbarer Markise
- Kunststofffenster im EG, Dachfenster Holz (2-fach verglast)
- komfortable Dachfenster-Außenrollos in 2022 nachgerüstet
- Jalousien im Erdgeschoss vorhanden
- gepflegtes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- voll unterkellert (Garage integriert)
- weiterer Stellplatz vor der Garage
- gepflegtes Grundstück mit Gartenhaus
- Fernsehen über Kabel
- Bewässerung über Gartenwasser
- Regenwasserauffangtonne mit 500 Liter Fassungsvermögen (mit Pumpe) unterirdisch integriert

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Gallinchen der Stadt Cottbus, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern, das durch viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft überzeugt. Gallinchen bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Cottbus, das mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen und medizinischen Einrichtungen aufwartet. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe eines stadtnahen Wohnviertels mit guter Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B169 sowie die Autobahn A15 sind Sie schnell in Richtung Berlin, Dresden oder Spreewald unterwegs. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und umliegende Ortsteile. Für Familien besonders attraktiv sind die Kitas, Schulen und Spielplätze in der Umgebung. Auch Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Naherholungsgebiete wie der Spreeauenpark oder die Cottbuser Ostsee-Projekte sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)