Cottbus – Ströbitz

Einfamilienhaus mit Potenzial, Nebengelass und großem Grundstück in Ströbitz

??????? ????????: 25317015

???? ??????: 250.000 EUR • ?????????: ca. 137 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.342 m²

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25317015
?????????	ca. 137 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1933
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	250.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	300.23 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	13.05.2035	????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1933

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?? ???????

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

??? ????? ????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 bietet mit seiner soliden Bausubstanz und dem großzügigen Grundstück eine ideale Grundlage für individuelle Wohnträume. Das Haus wurde im Zeitraum 1975-1990 saniert und befindet sich heute in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für Käufer, die ein Projekt mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit insgesamt 6 Wohnräumen, einer Küche sowie einem Tageslichtbad mit Dusche. Im Wohnzimmer wurde ein Kamin integriert, der sich mit etwas handwerklichem Geschick wieder zum Highlight des Raumes machen lässt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine kleine Treppe direkt in den gartenähnlich angelegten Außenbereich, der viel Raum für Freizeit und Erholung bietet.

Viel Potenzial bietet die im Dachgeschoss über einen Wohnraum zugängliche Flachdachfläche, die sich hervorragend zur Nutzung als großzügige Dachterrasse anbietet. Mit der richtigen Gestaltung entsteht hier ein zusätzlicher, attraktiver Außenbereich mit viel Licht und Blick ins Grüne des Grundstücks.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet viel Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Werkstatt. Heizung und Öltanks haben hier einen gesonderten Raum.

Das Grundstück ist angenehm geschnitten und überrascht im hinteren Teil mit einer grünen Oase – perfekt für Gartenfreunde, Familien mit Kindern oder einfach zum Entspannen. Ergänzt wird das Objekt durch ein praktisches Nebengelass mit vielfältigem Potenzial – ob als Lager, Atelier oder Hobbyraum. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit angrenzendem Raum, die zusätzlichen Platz für Werkzeuge, Gartengeräte oder Fahrräder bietet.

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

????????????? ??? ???????

- solides Wohnhaus aus den 30-er Jahren
- modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftiges Haus
- angenehm große Wohnfläche, sechs Wohnräume
- voll unterkellert, guter Zustand
- Ölheizung, Zentralheizkörper
- sanierungsbedürftiger Kamin im Wohnraum
- begehbare Flachdachfläche als Möglichkeit einer großen Terrasse
- Nebengelass zur vielseitigen Nutzung
- Garage mit Nebenraum
- großes Grundstück im hinteren Bereich
- abflusslose Sammelgrube
- Fernsehen über SAT

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich im Cottbuser Stadtteil Ströbitz, einer gewachsenen Wohnlage westlich des Stadtzentrums. Ströbitz zählt zu den bevorzugten Wohngegenden der Stadt und vereint eine ruhige, grüne Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

In der direkten Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäcker, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Auch Spielplätze und kleinere Parkanlagen sorgen für ein familienfreundliches Umfeld.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil direkt mit dem Zentrum von Cottbus sowie mit dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten, ebenso die Bundesstraßen B169 und B168, die einen schnellen Anschluss an das regionale Verkehrsnetz ermöglichen.

Im Wohnumfeld gibt es zahlreiche Spazier- und Radwege. Die Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige und ältere Menschen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern mit Gärten, was ein angenehmes und ruhiges Wohnklima schafft.

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 300.23 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25317015 - 03046 Cottbus – Ströbitz

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Cathleen Sünder

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com