

Kolkwitz

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

Property ID: 25317006



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.147 m<sup>2</sup>

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## At a glance

Property ID	25317006	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	02.02.2025	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1993		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



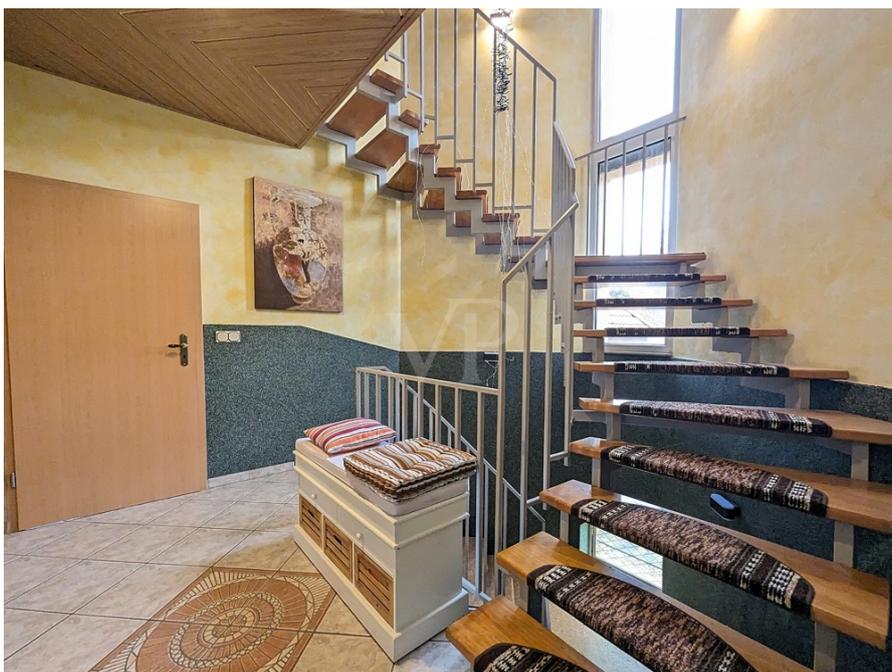
Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



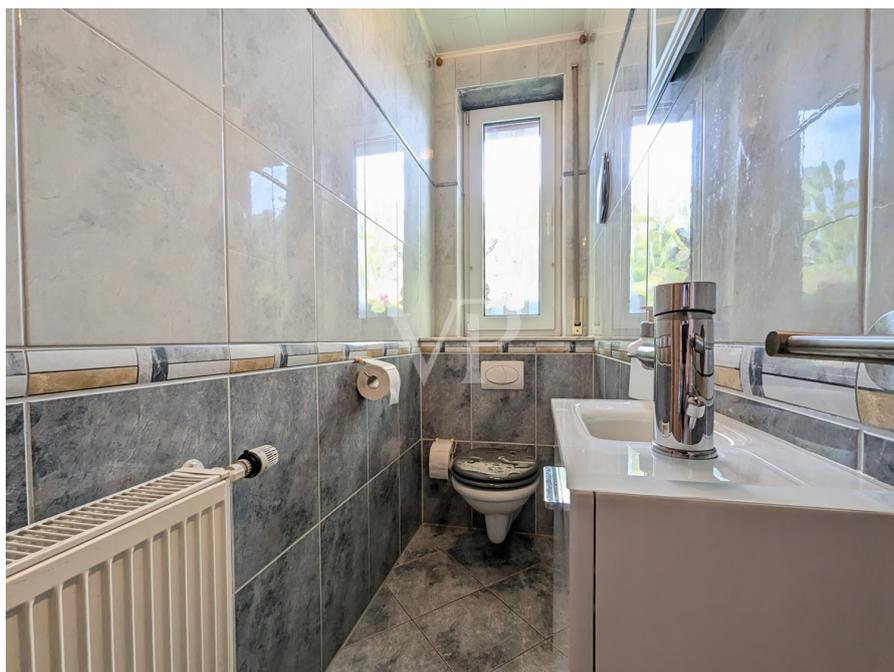
Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## The property



Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## A first impression

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 Nebengelassen 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.

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## All about the location

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.

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Other information

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.

Property ID: 25317006 - 03099 Kolkwitz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebnecht-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)