

Cottbus / Gallinchen

RESERVIERT TOP-Gepflegtes Reihenhaus mit Garage in hervorragender Lage

Número de propiedad: 25317011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 227 m²

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

De un vistazo

Número de propiedad	25317011
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

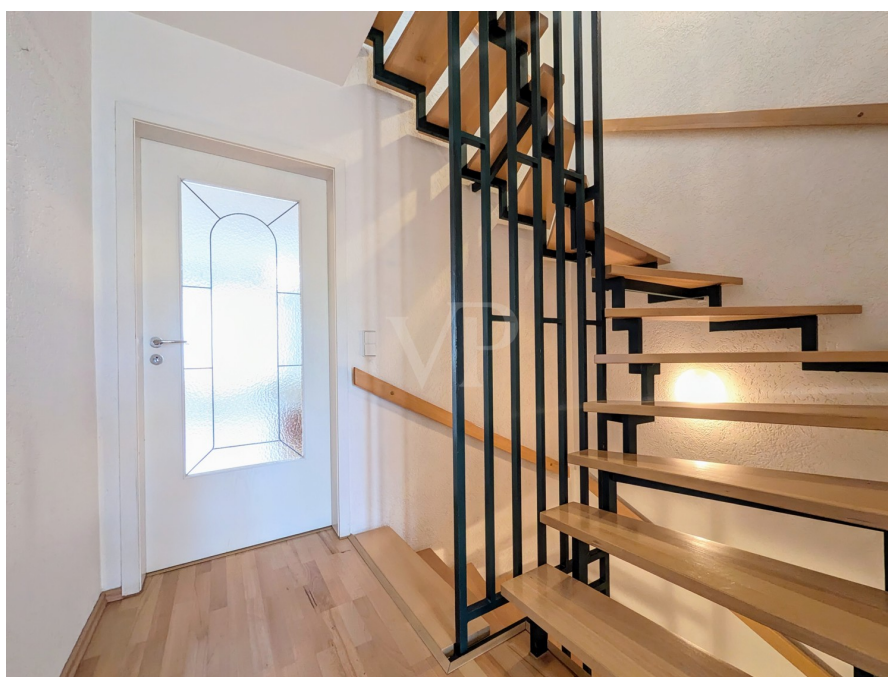
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	81.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

La propiedad



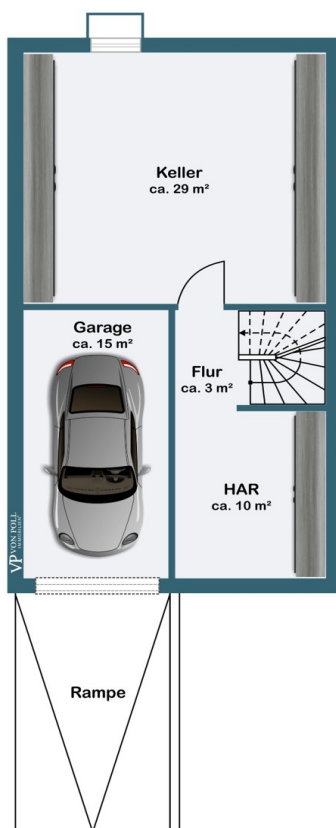
Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Una primera impresión

Dieses moderne und äußerst gepflegte Reihennittelhaus 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.

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Detalles de los servicios

- sehr gepflegtes Reihemittelhaus 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

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25317011 - 03051 Cottbus / Gallinchen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com