

Drachhausen

## Exklusives Traumhaus in idyllischer Lage – stilvoll, großzügig, außergewöhnlich gepflegt

VP azonosító: 25317017



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.845 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 25317017   |
| Hasznos lakótér          | ca. 246 m² |
| Teto formája             | Konytteto  |
| Szobák                   | 7          |
| Hálósobák                | 3          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1993       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs |

|                         |                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 595.000 EUR                                                                          |
| Ház                     | Családi ház                                                                          |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,2 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                              |
| Felszereltség           | Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                      | ELECTRICITY |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 03.07.2035  |
| Energiaforrás                                      | Geotermikus |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 25.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



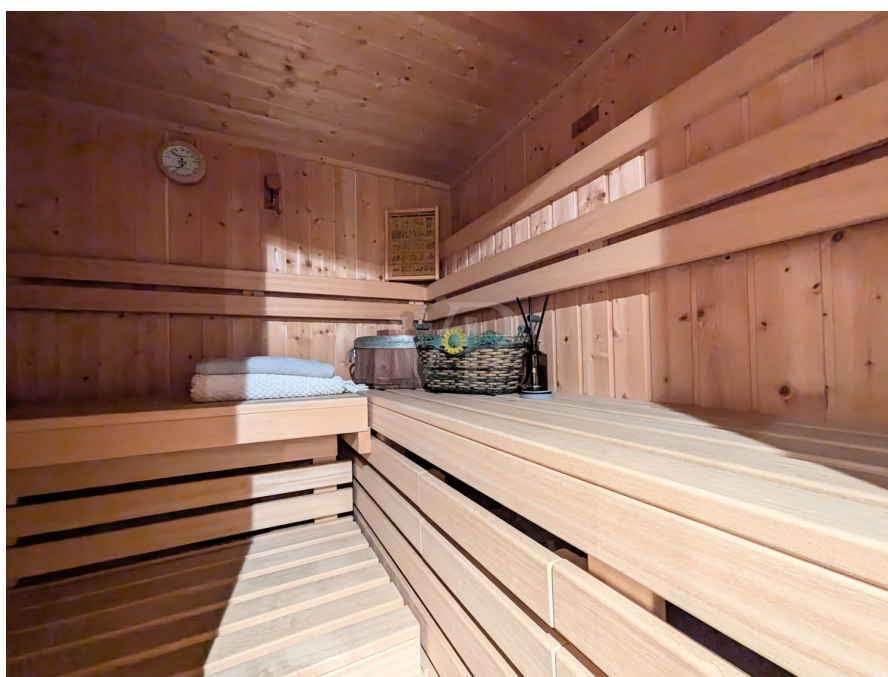
VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Az elso benyomás

Inmitten der wunderschönen Landschaft von Drachhausen erwartet Sie dieses exzellent gepflegte Wohnhaus mit einem parkähnlich angelegten Grundstück und einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Dieses Objekt vereint moderne Technik, hochwertige Materialien und eine einzigartige Wohnatmosphäre – ideal für anspruchsvolle Interessenten, die Ruhe, Raum und Qualität schätzen.

### ERDGESCHOSS – Elegante Großzügigkeit mit Blick ins Grüne:

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der einem Wintergarten gleicht und einen wunderbaren Blick ins gepflegte Grundstück bietet. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein. Eine stilvolle Bibliothek, ein elegantes Bad mit Badewanne, ein Esszimmer, die voll ausgestattete Küche sowie ein Arbeitszimmer komplettieren das durchdachte Raumkonzept dieser Ebene.

### OBERGECHOSS – Rückzugsorte mit Stil:

Das Obergeschoss bietet Raum für die ganze Familie. Ein Kinderzimmer, ein sehr großer und gemütlicher Wohnraum (ideal als Hobby-, Wohn- oder Schlafrum), das Hauptschlafzimmer, eine exklusive Ankleide sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Wohlfühlambiente.

### KELLERGECHOSS – Wellness & Funktion in Perfektion:

Die Hälfte des Kellers ist hochwertig als Wohnfläche ausgebaut. Hier entstand eine stilvolle Wellnessoase mit Sauna, Dusche und Ruhebereich – ein Rückzugsort für Körper und Geist.

Zusätzlich befinden sich hier eine zweite Küche sowie ein äußerst komfortabler Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Im funktionalen Teil des Kellers finden sich die moderne Heiztechnik, ein neuer Warmwasserspeicher (aus 2024), die Technik für die Solaranlage, welche im Jahr 2014 installiert wurde, sowie die große Garage, welche direkt vom Hof aus befahrbar ist.

### TECHNIK & ENERGIE – Nachhaltig und zukunftssicher:

Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand. Beheizt wird es über eine Erdwärmepumpe, die Warmwasserpumpe wurde 2024 modernisiert. Eine Photovoltaikanlage sorgt für die Stromerzeugung und speist diesen zusätzlich ins Netz ein. Damit ist das Haus nicht nur komfortabel, sondern auch effizient und nachhaltig aufgestellt.

#### AUßENBEREICH – Parkähnlicher Gartentraum:

Das großzügige Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail von einem Landschaftsgärtner gestaltet und erinnert an einen perfekt komponierten Park. Grüne Rasenflächen, hochwertige Pflanzen, Natursteinelemente, ein idyllischer Teich, ein gemütlicher Pavillon, ein romantisches Teehäuschen und mehrere Sitzplätze bieten vielfältige Rückzugsorte im Grünen. Ein eigener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Abgerundet wird das Ensemble durch eine moderne Scheune, die als perfekt sortierte Werkstatt mit zusätzlichem kleinen Küchenbereich und einem weiteren Abstellbereich genutzt wird.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet höchste Wohnqualität in ruhiger, naturnaher Lage. Die Kombination aus Großzügigkeit, Stil, technischer Ausstattung und perfekter Pflege macht diese Immobilie zu einem echten Juwel.

Einziehen, wohlfühlen, genießen – willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Részletes felszereltség

### Allgemeiner Zustand & Bauweise:

- Massive Bauweise, Wärmedämmverkleidung mit Außenputz
- Sehr gepflegtes und hochwertiges Wohnhaus
- Fortlaufend modernisiert, kein Sanierungsstau

### Wohnen & Komfort:

- helle und sehr großzügige Räume
- komfortable und sehr gepflegte Bäder
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Offene, elegante Holzterasse
- Wärmedämmfenster mit integrierten Jalousien
- sehr komfortable Ankleide im DG
- Keller hälftig als Wohn-/Wellnessbereich nutzbar
- Sauna mit Dusche, Küche im KG integriert
- professionell angelegtes und sehr gepflegtes Grundstück
- großer Teich, Pavillion, Teehäuschen, moderne Scheune
- Tiefgarage im Kellerbereich, Zufahrt über den Hof

### Sicherheit:

- Diebstahlsichere Eingangstür, Brandschutztür im Kellerbereich
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Straßenseitig schmiedeeiserner Zaun mit elektrisch zu öffnenden Toren

### Energie & Haustechnik:

- Heizungsanlage über Wärmepumpe mit Erdwärme
- Zusätzliche Warmwasserpumpe mit Speicher (neu: Baujahr 2024)
- Solaranlage (Baujahr 2014) mit Wechselrichter
- Eigenstromnutzung sowie Netzeinspeisung über die Anlage möglich
- Fernsehen über SAT, mehrere Anschlüsse vorhanden
- Internet aktuell über WLAN, Glasfaseranschluss liegt in der Straße an

### Wasser & Abwasser:

- Eigener Brunnen mit Förderpumpe zur Brauchwassernutzung
- Abwasserentsorgung über Sammelgrube

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Drachhausen im Landkreis Spree-Neiße, Brandenburg. Drachhausen liegt etwa 15 Kilometer nördlich von Cottbus und ist Teil des Amtes Peitz.

Die Wohnlage zeichnet sich durch weiträumig angelegte Grundstücke und eine ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein von Eltern initiiertes Spielplatz sowie der Sportplatz.

Drachhausen ist eingebettet in die reizvolle Landschaft der Niederlausitz, nahe dem Spreewald und der Lieberoser Heide. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen, die die sorbisch/wendische Tradition des Ortes widerspiegeln.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Die Landesstraße L50 verbindet Drachhausen mit der Bundesstraße 168, und die Stadt Cottbus mit ihren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischen Einrichtungen ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren, ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen.

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25317017 - 03185 Drachhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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