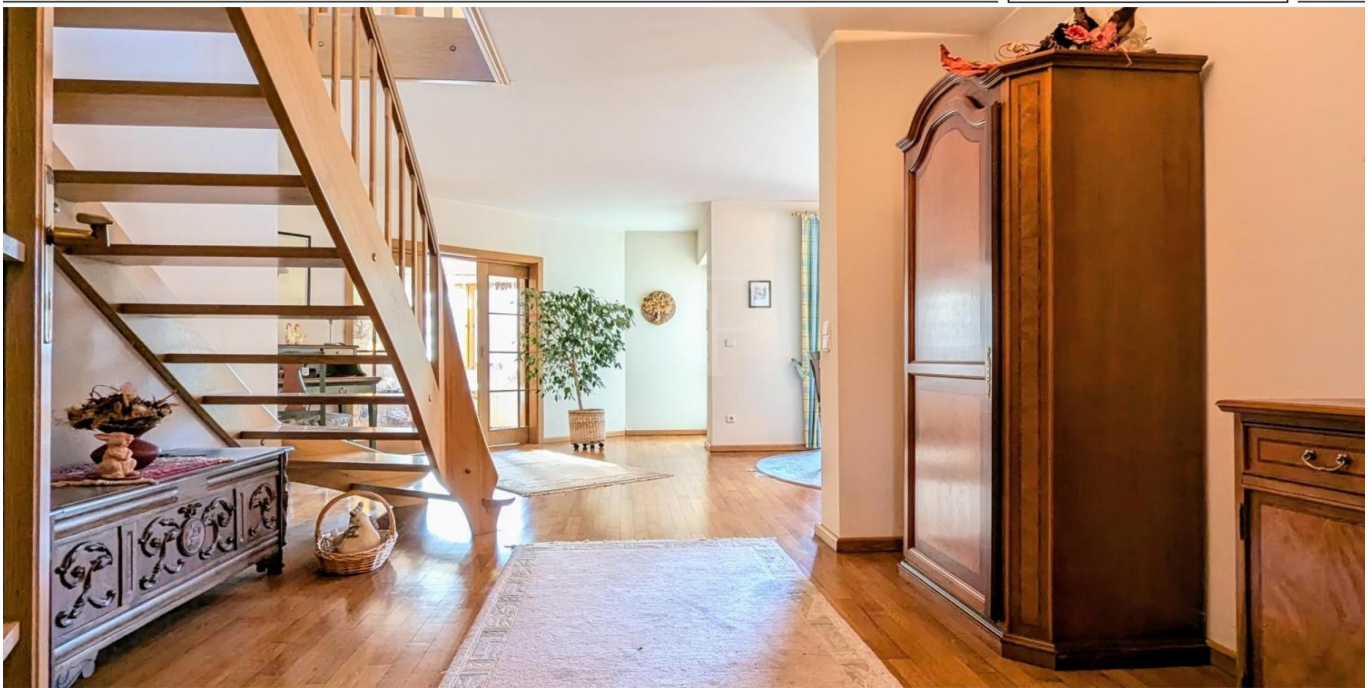


Burg (Spreewald)

# Spreewaldidylle: Gepflegtes Wohnhaus mit TOP-Energieeffizienz, großem Grundstück und Spreezugang

CODICE OGGETTO: 25317001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.472 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25317001
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	32.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.02.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998



CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)**

## Una prima impressione

Aus einer ehemaligen alten Scheune ist im Jahr 1998 eine komplett neu errichtete Doppelhaushälfte als Architektenhaus entstanden. Die Immobilie überzeugt mit einem komfortablen Wohnhaus mit einer Fläche von ca. 200m<sup>2</sup> über zwei Ebenen sowie einem attraktiven Nebenhaus, welches perfekt als Saunahaus genutzt werden kann. Die Energieeffizienz ist hervorragend. Beheizt wird mit Erdwärme. Eine vorhandene Photovoltaikanlage speist Strom ein bis zum Jahr 2026 und kann dann bestens für eigene Zwecke genutzt werden. Außerdem gibt es eine Solaranlage, die für die Warmwasseraufbereitung genutzt wird. Das Wohnhaus ist über einen Windfang zu betreten. Der große und helle Flurbereich geht in den Essbereich über, von dem man einen herrlichen Blick in das angrenzende Grün der Spreewaldlandschaft genießt. Hier grenzt direkt die sonnige Terrasse an. Das Wohnzimmer bietet viel Platz und Gemütlichkeit. Neben dem Essbereich befindet sich die Küche, welche mit einer Bestandseinbauküche ausgestattet ist. Das Highlight dieser Ebene ist das urige Kaminzimmer, welches als einziger Raum die alten Balken der Stallung behalten hat und mit einem gemütlichen Kaminofen ausgestattet wurde. Hier genießt man Abende mit Freunden oder der Familie bei einem guten Glas Wein oder Kartenspiel. Ebenfalls im Erdgeschoss ist ein Bad mit Dusche integriert. Angrenzend liegt eine praktische weitere Küche, welche gut als "Sommerküche" dienlich ist. Über eine elegante Holzterrasse ist das Obergeschoss erreichbar. Helles Holz und ein offen gehaltener Galeriebereich bieten ein behagliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein kleines Gästezimmer sind vom Galeriebereich aus begehbar, ebenso das große Bad mit Dusche und Badewanne. Durch die großzügige Fläche der Galerie lässt sich hier optimal ein Arbeitsbereich oder auch eine Bibliothek einrichten. Das Nebenhaus besteht aus zwei Bereichen, rechtsseitig befindet sich ein gemütlicher Aufenthaltsbereich mit kleinem Kaminofen - ideal zum Entspannen nach einem Saunagang. Die Sauna mit WC und Dusche befindet sich angrenzend. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und perfekt für Hobbyzwecke dienlich. Links befinden sich die zwei Garagen mit dahinter liegender Werkstatt und Abstellbereichen. Das Grundstück ist ein wahres Natureldorado im Spreewald. Eine große Grünfläche im vorderen Bereich und ein Erholungsbereich mit Blick in das Grün im hinteren Bereich des Hauses versprechen Erholung pur. Direkt vom Grundstück gibt es einen Spreezugang - perfekt für einen Start mit dem Paddelboot direkt von zu Hause aus!

**CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)**

## Dettagli dei servizi

### HAUPTHAUS:

- großzügiges und gemütliches Architektenhaus im Spreewald
- erbaut als Doppelhaushälfte, 2 Wohnebenen
- Spreezugang - perfekt für eine Paddeltour von der Haustür aus
- beheizt mit Erdwärme (Flächenkollektoren)
- Fußbodenheizung im EG (außer Kaminzimmer) sowie im Bad OG
- Zentralheizung im OG sowie im Kaminzimmer im EG
- uriger Kaminofen sowie kleiner Ofen zusätzlich in der Küche
- 2-fach-verglaste Holzfenster - tischlerangefertigt
- Jalousien im EG und OG zur Südseite
- Innentüren Echtholz - tischlerangefertigt
- Bäder und Küche gefliest
- hochwertiger Parkettboden im Erdgeschoss
- offene, elegante Holzterrasse
- helle Holzdielen im Obergeschoss, viel Licht durch Fensterflächen
- Fernsehen über SAT
- Biokläranlage (Schilf)
- Photovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung
- großer Warmwasserspeicher
- Solaranlage aus dem Jahr 2006 - aktueller Einspeisevertrag bis 2026 gültig

### NEBENHAUS:

- Nebengelass im EG als Saunahaus nutzbar (2006 saniert/ausgebaut)
- Sauna, WC, Dusche sowie Kaminofen integriert
- beheizt über Zentralheizung im EG und OG
- Fenster: Kunststoff, 2-fach-verglast
- Böden: Laminat, Fliesen im EG, natürlicher Holzboden im OG
- Dachbereich des Nebengelasses komplett ausgebaut
- ideal als Hobbybereich, Familienfeiern etc. nutzbar
- Doppelgarage, Werkstattbereich, Abstellbereiche im linken Gebäudeteil

**CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)**

## Tutto sulla posizione

Burg gilt als äußerst beliebter Wohnort im Herzen des Spreewalds. Der Ort ist überregional für seine Solequelle, die größte Streusiedlung Deutschlands und den lebendigen Spreehafen bekannt und ist seit 2005 staatlich anerkannter Kurort mit Heilquellenkurbetrieb. Die Idylle des Spreewalds genießen Sie hier sozusagen vor der Haustür. Das Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut, die Stadt Cottbus ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar. Burg/Spreewald bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schule, Kita, Arztpraxen, Physiotherapien und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Das Grundstücksareal befindet sich im Ortsteil Kauper.



**CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 32.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25317001 - 03096 Burg (Spreewald)

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)