

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Cottbus

### Eindrucksvolles Zweifamilienhaus konzipiert als Mehrgenerationenhaus in Cottbus-Döbbrick



Objekt-Nr. **OM-399530**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **558.950 €**

Ansprechpartner:  
Banek

Kiebitzweg 12  
03054 Cottbus  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	658,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	310,53 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	443,24 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Scheuen Sie sich nicht, bis zum 27.06.2026 Kontakt aufzunehmen, um sich von den Optionen dieses Objektes begeistern zu lassen.

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses eindrucksvolle Zweifamilienhaus konzipiert als Mehr-Generationen-Haus, das sich in Cottbus im Stadtteil Döbbrick auf einem etwa 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet und sich auch als Ein- bis Vierfamilienhaus oder für Beruf und Familie nutzen lässt; z.Zt. ist die Nutzung als Zweifamilienhaus mit Einliegerappartement realisiert. Den zauberhaften Blick über das Feld bis zum Spree-Damm haben die Bewohner gratis!

In den Jahren 1999/2000 ist dieses Haus in massiver Bauweise ohne Keller errichtet worden. 2018-2019 erhielten sowohl das Gebäude als auch die Doppelgarage eine Sandstein-Fassade.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine 2,5-Zimmer-Wohnung zzgl. Wintergarten sowie ein 2-Raum-Appartement. Zusammen können Wohnung und Appartement als große Wohnung mit 2 Kinderzimmern genutzt werden. Das Obergeschoss beherbergt eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon sowie den Hauswirtschaftsraum mit Eckbadewanne für alle Hausbewohner. Das Dachgeschoss ist mit Bad und 2 Räumen als Gästezimmer, davon eines mit kleinem Balkon, ausgebaut.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit Werkstatt-Raum/ Außenküche und begehbarem Dachboden sowie ein Carport mit einer Einfahrtshöhe von 3 Meter.

In der Zufahrt zu den Garagen kann 1 Pkw in der Rundung noch so abgestellt werden, dass die Garagenzufahrten weiterhin nutzbar bleiben.

Der wunderschöne Garten, pflegeleicht angelegt und mit einem Zaun eingefriedet, lädt zum Bewirtschaften und Relaxen ein.

Die Nutzfläche des Gesamtobjektes beträgt 443,24 qm, davon sind 310,53 qm Wohnfläche, zzgl. 14,61 qm Verkehrsfläche (Treppenhaus) und 3,95 qm technische Funktionsfläche (Heizraum). Die beiden Terrassen und der Balkon im DG wurden mit 25 v.H. und der Wintergarten und der Balkon im OG mit 50 v.H. bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Die Grundrisse und die Wohnflächenberechnung mit Ausstattungsmerkmalen je Raum sind in diesem Inserat gesondert hinterlegt. Die Fotos beinhalten die Raumnummer lt. Grundriss und Wohnflächenberechnung

## Ausstattung

### Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale auszugsweise:

6.000 Liter Regenwassertank

Massivhaus 365 mm Außenwände mit Hebel-Massivdach 225 mm und weiterer Zwischensparren-Dämmung sowie Eindeckung mit Tondachziegeln

Holzfenster mit vorgesetzten Rollläden zum Teil mit Insektenschutz-Rollo

Glasfaser- Anschluss für schnelles Internet

Anschluss für Kabelfernsehen

Deckenhoch geflieste Bäder/WC/HWR

Drei Einbauküchen

Zwei Speckstein-Öfen jeweils einer in jeder Wohnung

Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe seit 2024 mit Kühlfunktion im Sommer über die Fußbodenheizung im EG und OG

Solaranlage für die Brauchwassererwärmung

Enpal Rund-um-sorglos-Paket mit Photovoltaik-Anlage 13,09 kWp seit 2023 mtl. Kosten 189 EUR, Laufzeit bis 05/2043, und Batteriespeicher 6,59 kWh mit Notstromlösung seit 2025 mtl. Kosten 98,45 EUR, Laufzeit bis 10/2045; Strom-Preis 0,209 EUR/kWh, Grundgebühr 15,57 EUR mtl.

Top-Ausstattung in Top-Lage: Wohnen, wo andere Urlaub machen!

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage

Cottbus ist eine kreisfreie Stadt im Land Brandenburg und nach der Landeshauptstadt die zweitgrößte Stadt sowie eines von vier Oberzentren des Landes.

Die attraktive Universitätsstadt Cottbus lädt zum Arbeiten und Wohnen ein.

Das Mehrgenerationen-Haus liegt im nördlichen Cottbuser Stadtteil Döbbrick (ca. 1.800 Einwohner) am Feldrand in ruhiger Lage, angrenzend zu einem Landschaftsschutzgebiet sowie nah zum Spreewald und dem Cottbuser Ostsee. Die Spree mit dem Europa-Radwanderweg ist in Sichtweite.

Dieser Stadtteil ist wegen seiner einzigartigen, grünen und ruhigen Lage in den letzten Jahren immer beliebter geworden und gilt als Geheimtipp für anspruchsvolles Wohnen. Hier können Sie dem Trubel der Stadt entfliehen und in Ruhe entspannen. Entspannung pur bei langen Spaziergängen in Wäldern und Wiesen oder Walken und Radfahren entlang der Spree-Landschaft. Auch Ihre Kinder und Haustiere werden dies lieben.

Bis zum Cottbuser Stadtzentrum sind es etwa 9 km, ca. 15 Autominuten oder Sie nutzen hierzu die stündlich verkehrende Buslinie; so erreichen Sie auch schnell Schulen, Einkaufsmärkte, medizinische und kulturelle Einrichtungen Eine Kita befindet sich im Nachbarstadtteil Skadow.

Die Flughäfen Berlin-Schönefeld BER und Dresden sind in ca. 75 Autominuten erreichbar.

Dörflich und doch modern: So leben Sie in Cottbus-Döbbrick.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Carport

# Exposé - Galerie



Gartenblick von Garage



Garten: 2 Weinstöcke

# Exposé - Galerie



Gartenblick von Terrasse



EG App Flur



EG App Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG App Wohnen



EG App Schlafen

# Exposé - Galerie



EG App Du/Wc



EG App Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Whg Wohnen/Essen/Diele



EG Whg Wintergarten

# Exposé - Galerie



EG Whg. Küche/Essen



EG Whg. Schlafen

# Exposé - Galerie



EG Whg. Du/WC



EG Whg. Terrasse/Grillkamin

# Exposé - Galerie



OG Whg. Diele



OG Whg. Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



OG Whg. Essen - Ausblick



OG Whg. Wohnen/Essen Ofen

# Exposé - Galerie



OG Whg. Küche mit Essplatz



OG Whg. Du/WC

# Exposé - Galerie



OG Whg. Schlafen



OG HWR/Bad

# Exposé - Galerie



DG Du/WC



DG Gast1

# Exposé - Galerie



DG Gast1 - Ausblick



DG Gast 2

# Exposé - Grundrisse

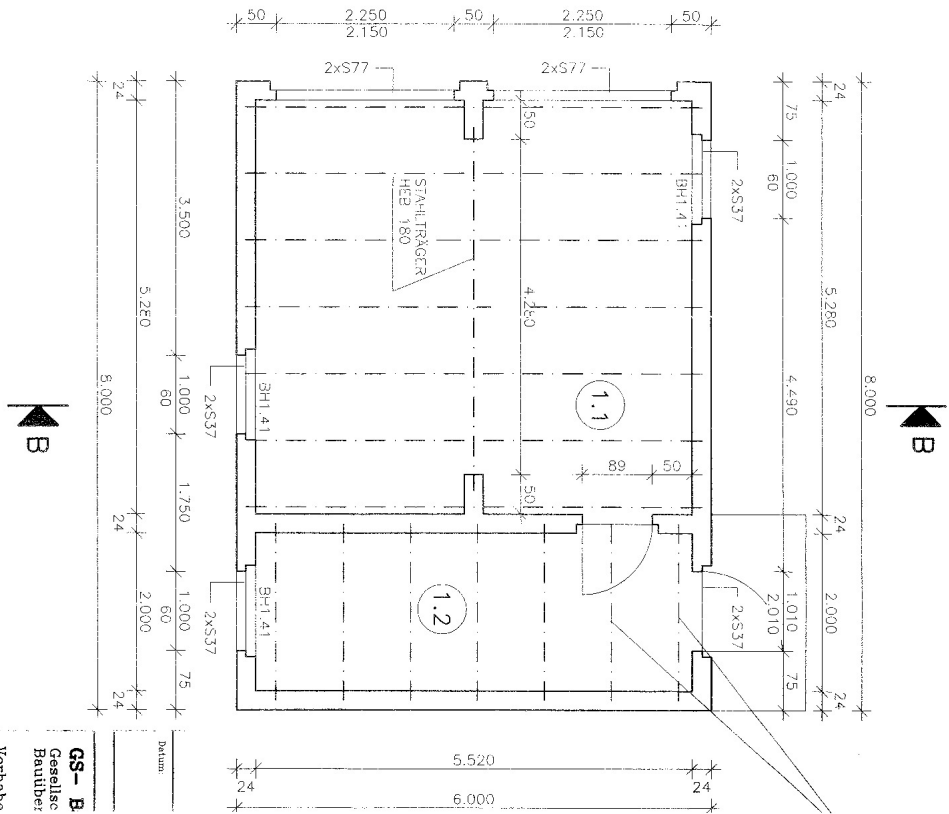
Wohnflächenberechnung		Ausstattung		
Raum Bezeichnung	Wohnfläche	Heizen	Fußbodenbelag	Deckenverkleidung
<b>Erdgeschoss</b>				
1.0.1 Treppenhaus/Flur	8,84	Heißkörper	Granit	Farbanstrich
1.0.2 Heizung	3,95		Beton	Farbanstrich
<b>Appartement</b> <small>Wfl. 44,13 qm</small>				
1.1.1 Wohnen/Essen/Kochen	28,02	Fußboden	Teppich/Laminat	Holz
1.1.2 Schlafen	7,14	Fußboden	Teppich	Holz
1.1.3 Du/WC	3,49	Fußboden	Fliesen	Holz
Terrasse	2,94		Terrassenplatte	
<b>Wohnung 1</b> <small>Wfl. 121,48</small>				
1.2.0 GästeWC	1,66	Heißkörper	Fliesen	Holz
1.2.1 Flur	4,32	keine	Fliesen	Holz
1.2.2 entfällt				
1.2.3 Wohnen/Essen	46,22	Fußboden	Fliesen	Holzbalken/Tapete
1.2.4 Wintergarten <small>(3,5m²5m)</small>	8,36	Heißkörper	Fliesen	Holzbalken/Glas
1.2.5 Küche	12,90	Fußboden	Fliesen	Holz
1.2.6 Abstellraum	4,37	keine	Fliesen	Farbanstrich
1.2.7 Diele	2,27	Fußboden	Fliesen	Holzbalken/Tapete
1.2.8 Schlafen	18,31	Heißkörper	Laminat	Holz
1.2.9 Du/WC	4,61	Fußboden	Fliesen	Holz
Terrasse	9,24		Pflastersteine	Pavillon
<b>Obergeschoss</b>				
2.0.1 Treppenhaus/Flur	4,40	keine	Granit	Farbanstrich
<b>Wohnung 2</b> <small>Wfl. 113,75</small>				
2.1.1 Diele	6,27	keine	Fliesen	Holz
2.1.2 Kind	12,74	Fußboden	Teppich	Farbanstrich
2.1.3 Wohnen/Essen	43,59	Fußboden	Parkett	Holz
2.1.4 Küche	19,17	Fußboden	Laminat	Holz
2.1.5 entfällt				
2.1.6 Ankleideraum	5,63	Fußboden	Teppich	Holz
2.1.7 Du/WC	3,65	Fußboden	Fliesen	Holz
2.1.8 Schlafen	11,32	Heizkörper	Teppich	Holz
2.1.9 HWR/Bad	7,51	Fußboden	Fliesen	Holz
2.1.10 Balkon	3,88		Fliesen	Markise/Edelstahlgeländer
<b>Dachgeschoss</b>				
3.0.1 Treppenhaus/Flur	1,37	keine	Granit	Holz
<b>Option: Appartement 2</b>				
3.1.1 Flur	2,07	keine	Fliesen	Holz
3.1.2 Du/WC	3,03	Heizkörper	Fliesen	Holz
3.1.3 Gast 1	26,01	Heizkörper	Laminat	Holz
3.1.4 entfällt				
3.1.5 Gast 2	11,34	Heizkörper	Laminat	Holz
Balkon	0,51		Alu-Riffelblech	Holz-Geländer
<b>Wohnfläche</b>	<b>310,53</b>			
Verkehrsfläche	14,61			
Technische Funktionsfläche	3,95			
Nutzfläche	443,24			







# Exposé - Grundrisse



ALLE MASSE SIND VOR BAUBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN !  
 ALLE ANGABEN IN CM !

Datum: \_\_\_\_\_  
**GS - B**  
 Gesellsch.  
 Baubüro  
 Vorkauf  
 (Vertrieb)  
 Planbez.  
 Bearbeiter