

# Exposé

## Einfamilienhaus in Cottbus

### Top Lage in Cottbus: Gepflegtes Einfamilienhaus in der Branitzer Siedlung – Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437510

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **498.000 €**

03042 Cottbus  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	801,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück. Es befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Cottbus, der Branitzer Siedlung, eingebettet in ein ruhiges und gewachsenes Wohngebiet.

Das Haus bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Ein großzügiger Keller bietet zusätzlichen Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Sämtliche Räumlichkeiten wurden durch kontinuierliche Sanierungen aufgewertet, sodass das Objekt ohne größere Maßnahmen sofort beziehbar ist.

Das Grundstück ist mit ca. 801 m<sup>2</sup> großzügig geschnitten. Der Garten wurde über die Jahre liebevoll gestaltet und bietet mit einer überdachten Terrasse, einem Grillplatz, einer Garage und mehreren Nebengebäuden viel Raum zur Entfaltung.

## Ausstattung

Ausstattung

- Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad
- Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad
- Kellergeschoss: unbeheizt, ca. 2/3 der Grundfläche; 4 Räume (bspw. Lager, Sommerküche, Waschaum, Fitness/Sauna)
- Highlights Innen:
  - Wohnzimmer mit gemütlichem Einbaukamin
  - Badezimmer im EG mit ebenerdiger Dusche
  - Badezimmer im OG mit Dusche und separater Badewanne
  - Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten
  - Fußbodenheizung in den Bädern, der Küche und dem Wohnzimmer
  - Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl
  - Sanierungen: Umfangreiche energetische (Fenster, Dach, Außen-/Innendämmung) und optische (Bäder, Wohnzimmer, Flur/Treppe, OG) Modernisierungen.

Außenanlage und Details

- Liebevoll angelegter und gepflegter Garten
- Rasenfläche mit automatischer Bewässerungsanlage und Mähroboter
- Hochwertige Außenmaterialien (Tore, Zäune, Pflaster, Beleuchtung)
- Einzelgarage mit automatischem Tor sowie weitere Nebengebäude
- Grundstücksfläche: ca. 801 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1988
- Verfügbar ab: 01.05.2026
- Privatverkauf ohne Maklergebühren

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

### Energie

- Energieausweis: Verbrauchsausweis (vom 20.02.2026)
- Wesentliche Energieträger: Heizöl
- Energieverbrauch: 124,79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Warmwasser: Im Verbrauch enthalten
- Energieeffizienzklasse: D

### Kontakt & Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an. Bei Interesse bitten wir um eine Kontaktaufnahme per Nachricht/E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf den vorhandenen Dokumenten und Informationen der Eigentümer. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Lage

Das Haus befindet sich in der „Branitzer Siedlung“, einer der Top-Adressen in Cottbus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar (Branitzer Siedlung bzw. angrenzender Stadtteil Sandow Sandow).

Für die Naherholung liegen der Branitzer Park, das Messegelände/Spreeauenpark und der Tierpark Cottbus in direkter Nachbarschaft.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,79 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht vorn

# Exposé - Galerie



Einfahrt und Garage



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

