

# Exposé

## Villa in Kolkwitz

### Wunderschönes Zwei-Familienhaus mit Wellness- und Gewerbebereich



Objekt-Nr. OM-252293

**Villa**

Verkauf: **1.299.999 €**

03099 Kolkwitz  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	9.536,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	12,00	Garagen	4
Wohnfläche	1.082,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	1.031,13 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gebäude und Garten:

Dieses einzigartige Zwei-Familienhaus, befindet sich in einer gepflegten ländlichen Wohngegend im Herzen des Spreewaldes. Wer ein idyllisches Plätzchen für seine Familie, sein Gewerbe oder zur Vermietung sucht, findet mit diesem Objekt eine individuell nutzbare Immobilie.

Die großzügige Vorgarteneinfahrt, der strukturierte Garten mit einem Fischteich und einem angrenzenden Waldpark, umschließen das Zwei-Familienhaus mit seinem Wellnessbereich und Nebengelass.

Vom Haupteingang aus, erreichen Sie den unteren Wohnbereich und über das stillvolle Treppenhaus den oberen Wohnbereich. Beide Wohneinheiten können getrennt oder gemeinsam bewohnt werden.

Der untere und obere Wohnbereich ist großzügig aufgeteilt, so dass Sie genug Raum und Luft zum Genießen finden. Ob Sie im Frühling den wunderschönen Blick aus dem Wintergarten auf die Natur genießen, im Sommer den Duft der Blumenpracht einatmen, im Herbst dem Fall der Blätter aus dem Bett verfolgen oder im Winter den wärmenden Kamin nutzen, ist alles im Preis enthalten.

Die Aufteilung der Räume ergibt sich aus Wohn-Esszimmer, Küche, Bad, Gästebad, Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleideraum, Kinder- bzw. Gäste oder Bürozimmer, Nebenraum und Balkon/Terrasse.

Die rückseitige Terrasse des Hauses bietet dem Nutzer Sonnen- und Schattenbereiche, um in den warmen Monaten des Jahres im Garten zu verweilen. Auf den drei Balkonen/ Dachterrassen in der oberen Wohneinheit, können Sie ungestört Ihr Sonnenbad genießen.

Ruhe- und Verweilpunkte im Garten, lassen es bei einem Gläschen Wein einfach zu, die Seele baumeln zu lassen oder den Feierabend zu genießen.

Angeschlossen an das Hauptgebäude ist der Wellnessbereich. An einer großzügigen Bar in dem davor gelagerten HiFi-Raum, können Sie Ihren Lieblingsfilm anschauen. Wählen Sie dann, ob Sie Ihren Feierabend im Saunabereich (Nass oder Trocken) oder im großzügigen Schwimmbad verbringen möchten. Natürlich steht Ihnen zum Bräunen oder Durchwärmen ein separater Bereich zur Verfügung.

Möchten Sie lieber Ihren Body bilden, dann können Sie auf der anderen Seite des Nebengelasses Ihr tägliches Fitnessprogramm im hauseigenen Fitnessstudio absolvieren. Dieses ist mit Geräten für Leib und Seele ausgestattet. Natürlich bietet das Nebengelass reichlich Platz für Ihre Gewerbetätigkeiten, Hobbys oder kreative Ideen. Die zur Verfügung stehenden ca. 7 Räumlichkeiten lassen sich individuell Ihren Bedürfnissen anpassen.

Ein separates Nebenhaus ermöglicht die Unterbringung aller Gartenutensilien (Rasenmäher).

Pflegearbeiten im und am Objekt wurden kontinuierlich durchgeführt.

Gewerbe:

Diese Immobilie ist in ihrer Bau- und Ausführungsart sehr individuell und bietet vielseitige Möglichkeiten jeglicher Nutzungsgestaltung. Eine Wohneigentumsaufteilung wurde vorsorglich vollzogen.

Ca. 40 Prozent von der Nutzfläche, stehen als gewerbliche Fläche zur Verfügung und lassen somit alle Möglichkeiten der eigenen und gewerblichen Nutzung/Gestaltung zu.

Ob Sie dieses Objekt für gewerbliche- und privaten Nutzung, zur Vermietung an zwei Familien oder rein privat nutzen möchten – entscheiden Sie selbst. Umbauten für medizinische/therapeutische/behandlungs- oder Vertriebszwecke sind grundsätzlich möglich.

## Ausstattung

Die Ausstattung des wunderschönen Anwesens lässt sich leider nicht alles in Worte fassen, deshalb hier einige Punkte:

Garten:

- Anwesen mit parkähnlichem Garten, Skulpturen und Springbrunnen
- Teich mit Bachlauf, Brücke und Teichtechnik
- Steg mit Sitzmöglichkeit
- Gewächshaus
- Bewässerungsanlage / Rasenroboter
- Carport

Gebäude:

- Geräumige Einbauschränke, stilvoller Ankleideschrank, Einbauküche
- Fußböden aus Granit, Fliese, Parkett, Landhausdiele
- Kamine
- Teilweise möbliert
- Teilweise stilvolle Vertäfelungen an den Wänden
- Wintergarten
- Bartresen
- Integrierte Lampen
- Exklusive Treppennittellampe
- Hohe Deckenräume / große Fenster / breite Türen

Wellness / Freizeit:

- Nass- und Trockensauna
- Tauchbecken
- Whirlpool
- Neu gefliestes Schwimmbecken
- Tepidarium
- Solarium
- Tischtennisraum
- Fitnessraum

Nebengebäude:

- Großflächige Garage für 6-10 Fahrzeuge, mit Rolltor trennbar
- Fahrradabstellraum
- Sommerküche
- Technikräume Elektro / Heizung / Klima / Blockheizkraftwerk
- Abstellraum mit und ohne Einbauschränke

-Werkstatt

Technische Ausstattung:

Zusätzlich zu den öffentlichen Medien, besitzt die Immobilie eine, objekteneigene autarke Versorgung für die Wasser-, Abwasser-, Teich-, Strom- und heizungstechnische Versorgung in Notfallzeiten. Dies ermöglicht eine unabhängige Medienversorgung in Notfällen.

Die installierte Beregnungsanlage für die Gartenflächen, welche an einen unterirdisch angelegten Regenwasserbehälter (55.000 Liter) angeschlossen ist, sorgen für eine Einsparung der elementaren Ressourcen. Zudem kann auf Brauchwasser aus einer 40m tiefe Grundbohrung zurückgegriffen werden.

Eine Biokläranlage wandelt das anfallende Abwasser der Immobilie zu geruchsneutralen Brauchwasser um. Einer Anbindung an das öffentliche Abwassernetz kann durch den zukünftigen Eigentümer selbstverständlich erfolgen.

Die Immobilie verfügt über verschiedenste techn. Anlagen und Ausstattungen, welche schon aufgeführt wurden.

Die genutzten technischen Anlagen des Objektes befinden sich in einen guten Zustand und wurden selbstverständlich regelmäßig gewartet.

Achtung! Erklärung zum Energieausweis: Bei dem Energieverbrauch dieses Gebäudes wurden nur **W o h n f l ä c h e n** bei den Verbrauchsdaten zu Grunde gelegt, was die Energieverklassifizierung, Einstufung "E", offensichtlich und nachteilig verfälscht (Heizölliefermenge vom ganzen Jahr). In den Verbräuchen des gesamten Objektes finden die gewerblichen, Räume, gemeinschaftlich genutzte Räume und Flurbereiche, ect. in den Verbräuchen keine Berücksichtigung, obwohl diese Flächen alle mitbeheizt werden, dh., sie sind Bestandteil der montierten Heizungsanlage! Realistisch wäre, bei Berücksichtigung aller Beheizungen, eine tatsächliche Einstufung, lt. Energieverbrauch dieses Gebäudes, vermutlich bei "B-C".

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Erstellungspreis dieser Immobilie, 1998, war 6,2 Millionen DM. Lt. Kostenschätzung des Archikten, würde der heutige Erstellungspreis dieses Anwesens vermutlich im 2 stelligen Millionenbereich liegen.

Ein Besichtigungstermin dieses Immobilie setzt im Vorfeld den Nachweis einer Eigenfinanzierung, bzw. einen aktuellen Finanzierungs-Nachweiß einer dt. Bank oder eine objektbezogene Bankbürgungenschaft für dieses Objekt voraus. Vor der Besichtigung wird um die Vorlage einer Kopie des gültigen Personalausweises/Pass vom Kaufinteressenten gebeten.

## Lage

Wohnen im Spreewald, wo andere Urlaub machen!

Kolkwitz - OT Papitz liegt 6 km von der Großgemeinde Kolkwitz und ca. 11 km von der Spreewaldgemeinde Burg, sowie ca. 12 km von Cottbus entfernt.

Reiseziele nach Berlin und Dresden sind in einer Fahrzeit von ca. 1 – 1.5 Stunden schnell erreichbar. Brandenburgs Flughafen BER ist in etwa einer Stunde Fahrzeit mit dem Auto bequem erreichbar.

Bahnanbindungen sind über Kolkwitz oder Cottbus möglich und Bushaltestellen sind in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in Burg, Kolkwitz, Cottbus und teilweise in den weiteren umliegenden Gemeinden zu erreichen.

Papitz wurde 1993 eingemeindet und gehört zur Großgemeinde Kolkwitz. Die unmittelbare Nähe zum Spreewald bietet ein beliebtes Urlaubsziel direkt vor der Haustür. Seine einzigartige Vegetation und Wetter Stabilität zeichnen diesen Landstrich besonders aus.

Immer mehr Erholungssuchende nutzen die Möglichkeit, in einer wald- und wiesenreichen Gegend, eingebettet zwischen Fließen und Teichen, Ruhe und Entspannung zu finden. Ob beim Spazieren gehen, beim Sammeln von Pilzen, bei Kutschfahrten oder Ausritten, beim Angeln, beim Skaten oder Radfahren oder beim Verweilen in gemütlichen Ausflugslokalen, überall ist die Nähe zur Natur und ihr Wirken auf Seele, Geist und Körper zu spüren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Nebenglass

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Wintergarten



Schwimmbad

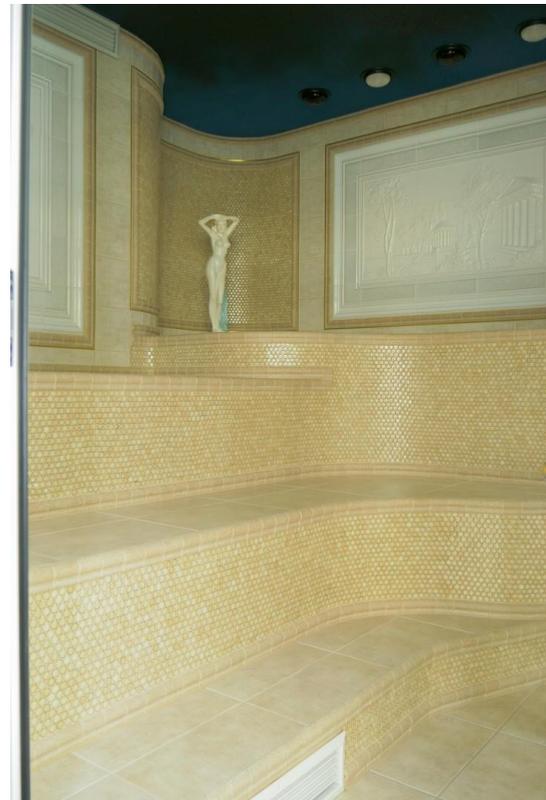
# Exposé - Galerie



Schwimmbad und Whirlpool



Trockensauna



Tepidarium

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Bar



# Exposé - Galerie



Wintergarten Erdgeschoss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Ankleide



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gästebad

# Exposé - Galerie



Gestezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Seitenaufgang



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kamin Obergeschoss



Schlafraum Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad oben



# Exposé - Galerie



Technikraum



Klimaraum

# Exposé - Galerie



Technikraum



# Exposé - Galerie



Freizeit



Garage



Flur

# Exposé - Galerie

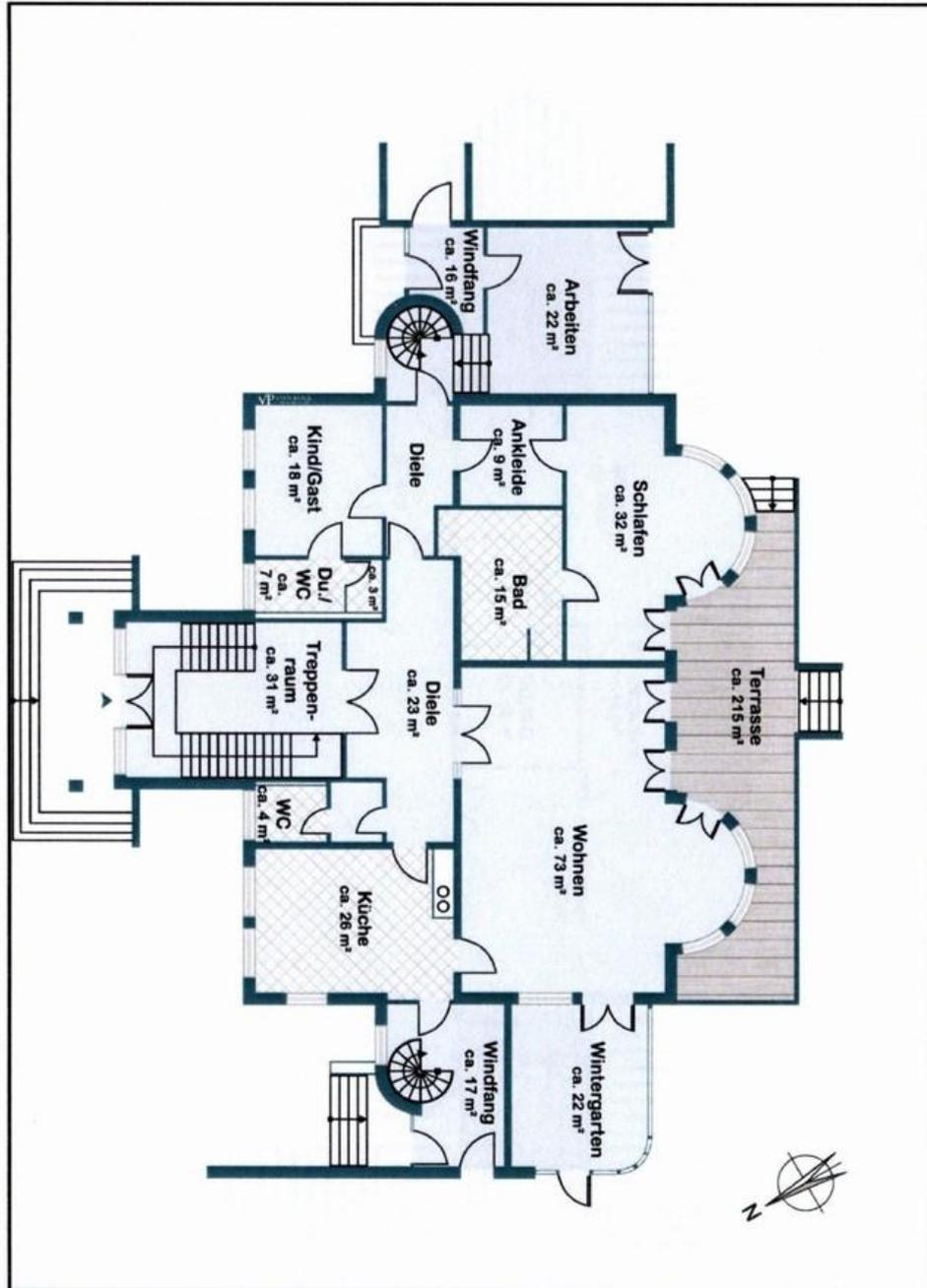


Garten



Aussenansicht

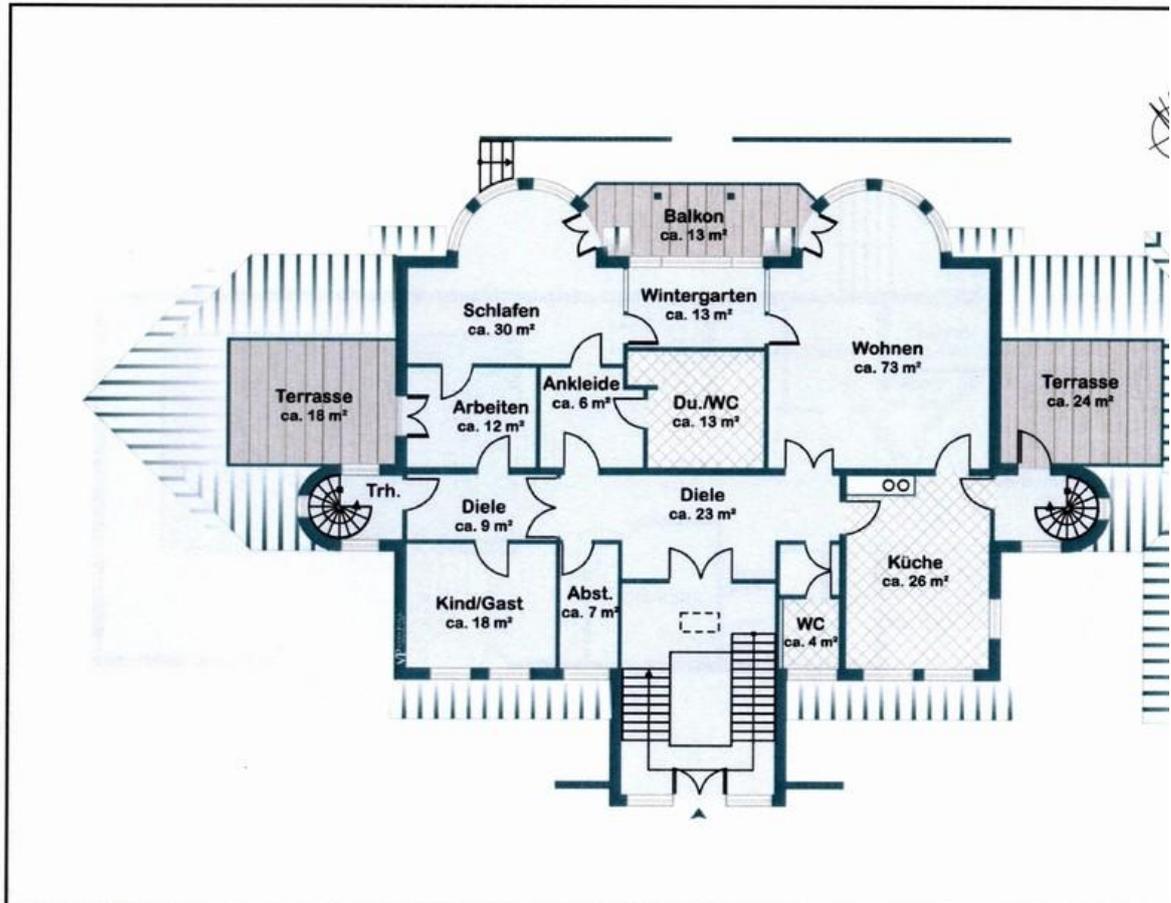
# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse

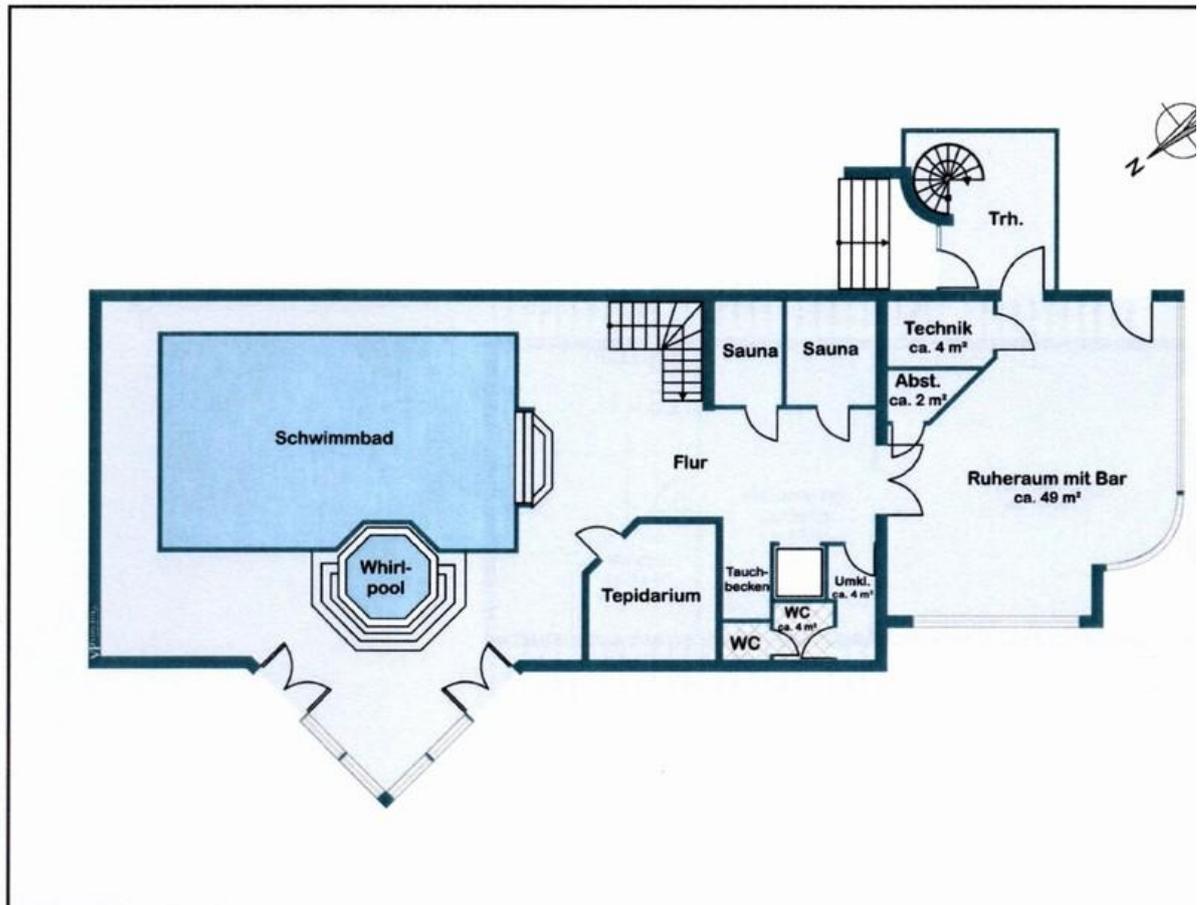
## Grundriss WOHNEINHEIT DACHGESCHOSS



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

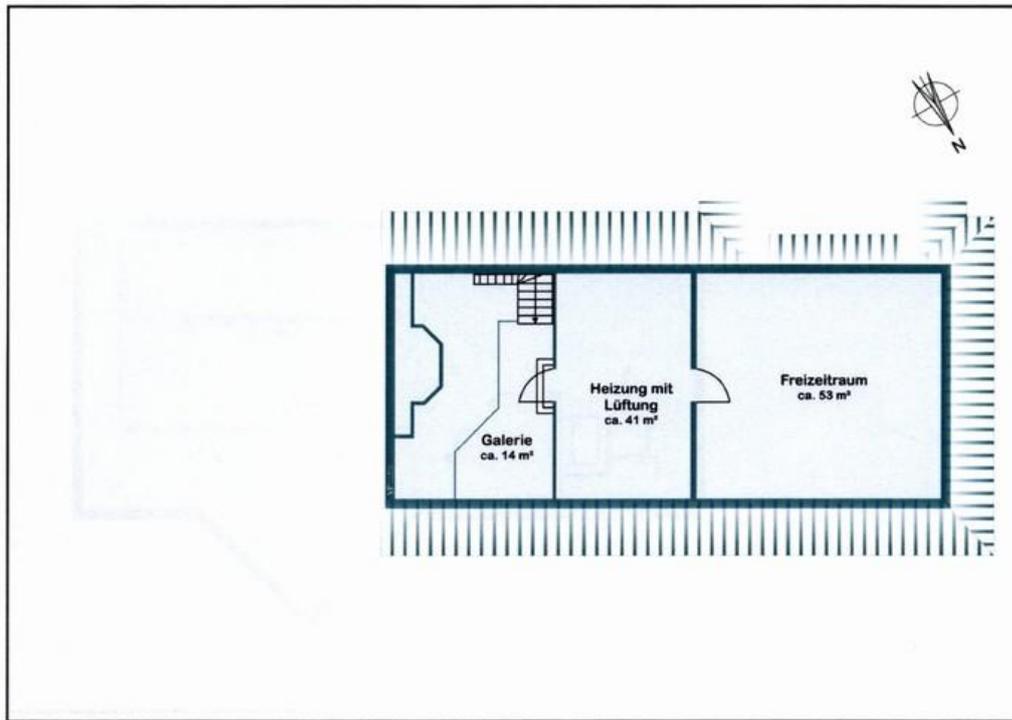
Grundriss ERDGESCHOSS WELLNESSBEREICH MIT SCHWIMMB.



Nebenglass Wellness

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss DACHGESCHOSS RECHTS ÜBER WELLNESSBEREICH



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

# Exposé - Grundrisse

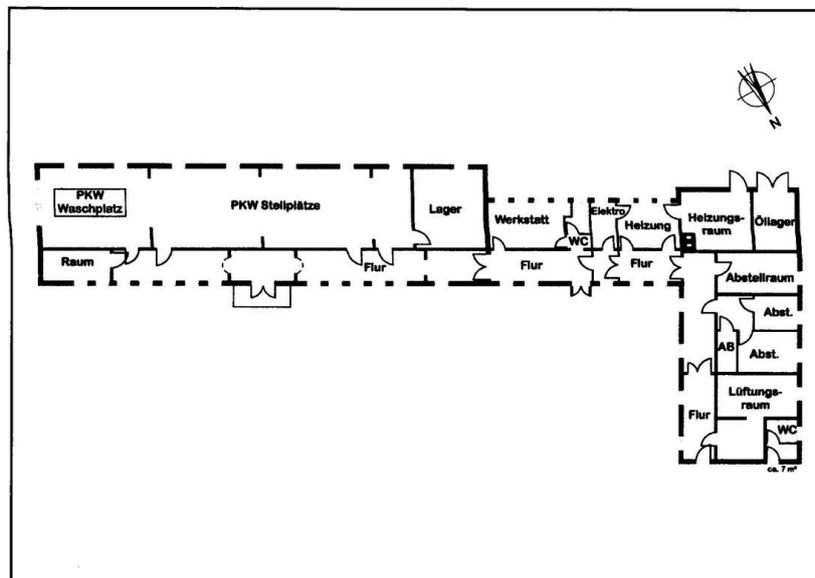
## Grundriss KELLERGECHOSS SCHWIMMBADTECHNIK

---



# Exposé - Grundrisse

Grundriss NEBENGEBÄUDE MIT GARAGENKOMPLEX

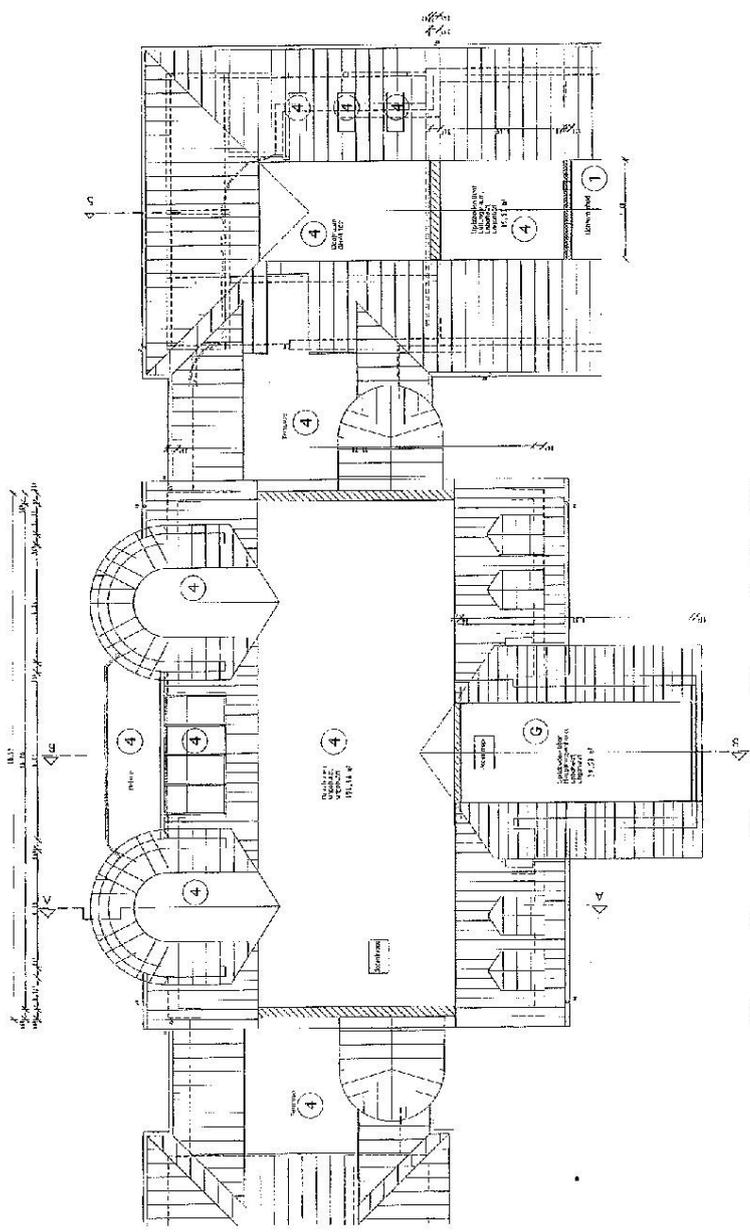


Gewerblicher Bereich





# Exposé - Grundrisse



- ① Sonderantrag zu Wohngebiet Nr. 1  
Sonderantrag gemäß Art. 30a Abs. 1
- ② Sonderantrag zu Wohngebiet Nr. 2  
Sonderantrag gemäß Art. 30a Abs. 2
- ③ Sonderantrag zu Wohngebiet Nr. 3  
Sonderantrag gemäß Art. 30a Abs. 3
- ④ Sonderantrag zu Wohngebiet Nr. 4  
Sonderantrag gemäß Art. 30a Abs. 4
- ⑤ Gemeinschaftsraum



Plan zum Antrag auf Abgabe/ossenhof/  
Antragssteller/Sachverh.: *Elke Jg. Altmann*

WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDEN  
FAM. SCHWAGER, SCHULSTR. 21, 03095 PAPITZ

**RICHTER-ALTMANN-JYRCH**  
Diplomarchitekturbüro  
Friedrichstraße 100, 10117 Berlin

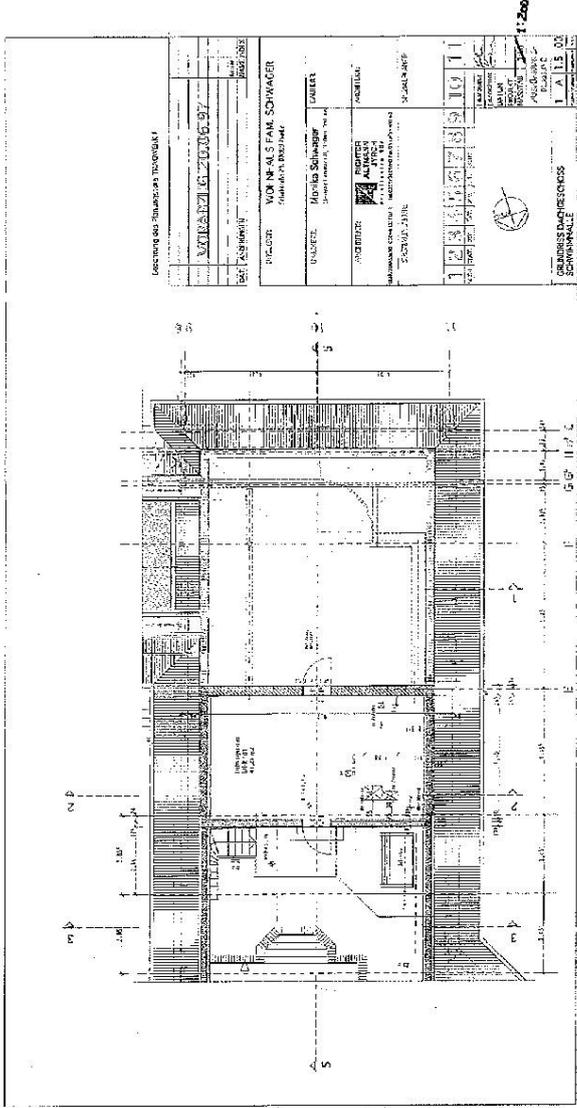
Antrag auf Abgabekategorie 1  
Grundstück Spitzboden

Stichtag	1. April 2010
Blatt	1/3
Blattzahl	1/3
Datum	1. April 2010



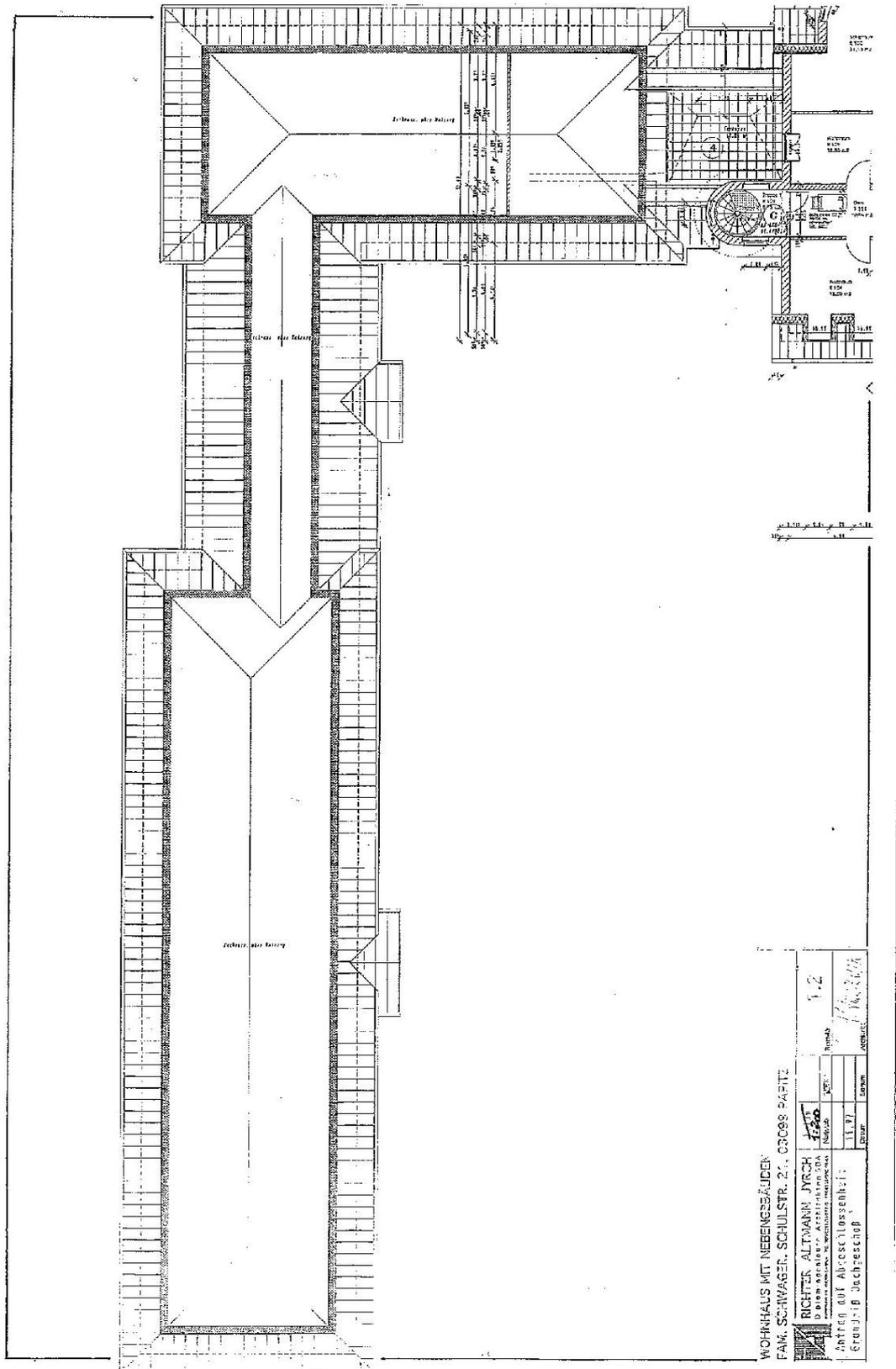


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 02.09.2024

Registriernummer: BB-2024-005299100

1

## Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Mischgebäude - Wohnanteil		
Adresse	03099 Kolkwitz, Parkstraße 19		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1998		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1082 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**Ilona Fries M. Sc. (Architektur)**

**Zehntweg 12  
97218 Gerbrunn**

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **03.09.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005299100

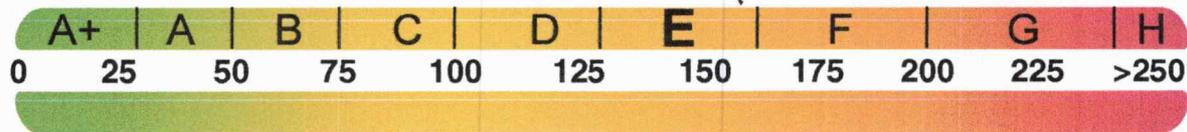
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 48,77 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

157,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



173,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

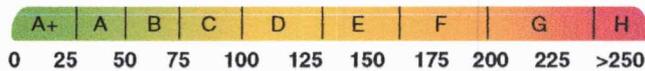
157,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl EL	1,1	155000	20782	134218	1.02
01.01.2022	31.12.2022	Heizöl EL	1,1	145000	20782	124218	1.12
01.01.2023	31.12.2023	Heizöl EL	1,1	167000	20782	146218	1.18

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus