

Cottbus

# Modernisierte, helle 4-Raum-Maisonettewohnung in zentrumsnahen Lage

**CODICE OGGETTO: 25317005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

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

CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25317005               |
| Superficie netta    | ca. 115 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                      |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1994                   |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 299.000 EUR                                                               |
| Appartamento                      | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                   | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas               | Consumo finale di energia                             | 88.00 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.11.2033        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà





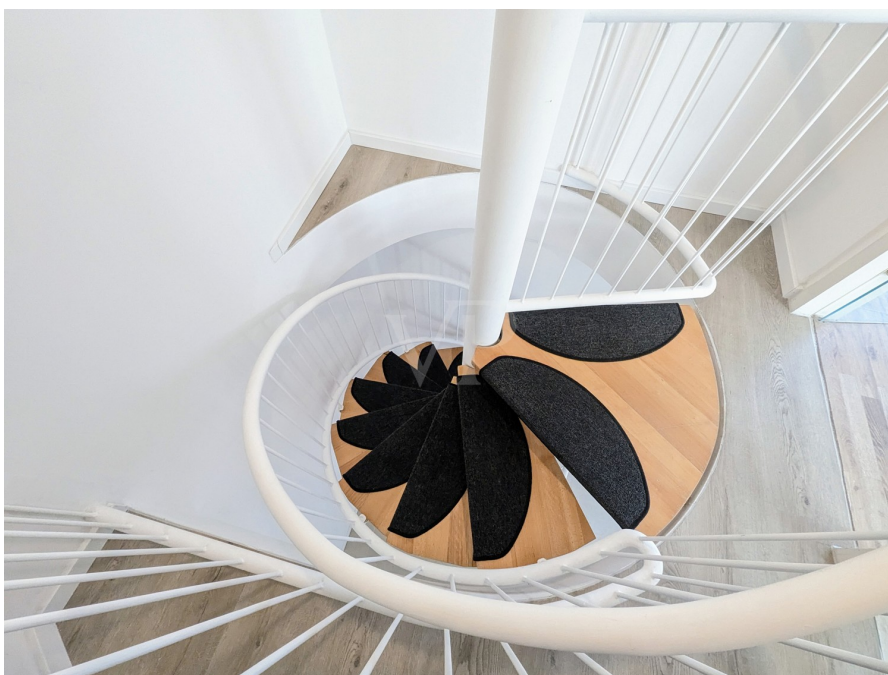
CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Una prima impressione

Diese großzügige 4-Raum-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, die moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Cottbus. Eine umfassende Modernisierung/Sanierung wurde aktuell abgeschlossen. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Vom großzügig gehaltenen Flurbereich gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Ein weiteres Highlight ist das helle Arbeitszimmer mit großer Fensterfront, das optimale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten bietet. Zusätzlich verfügt die Etage über ein gemütliches Kinderzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine Waschtischkombination wurde hier bereits integriert und ist im Angebot enthalten. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich ein großzügiger, klimatisierter und angenehm heller Wohn-/Schlafbereich befindet. Dieser sehr große Raum kann bei Bedarf mit einfachen Baumaßnahmen ggf. in zwei Räume unterteilt werden, sodass ein fünftes Zimmer entsteht. Durch beidseitige Fensterbereiche ist ausreichend Lichteinfall gegeben. In dieser Ebene befindet sich ein weiteres, modernes Bad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum. Die gesamte Wohnung überzeugt mit hochwertigen Materialien: Die Wände sind gespachtelt und hell gestrichen, in Flur und Küche wurden edle, helle Glanzfliesen verlegt, während die Wohnräume mit Vinyl in ansprechender Holzoptik ausgestattet sind. Der gesamte Wohnraum wird über Fußbodenheizung beheizt. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein Stellplatz vor dem Haus zusätzlich erworben werden. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Maisonettewohnung begeistern – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Dettagli dei servizi

- im Jahr 2024/2025 modernisierte Wohnung im 3.OG und DG
- Fußbodenheizung
- glatt gespachtelte und Wände mit hellem Anstrich
- hochwertige, helle Fliesen im Flur- und Küchenbereich
- Laminat in warmer Holzoptik allen Wohn-/Schlafräumen
- insgesamt angenehm heller Wohnraum
- Balkon vom Wohnzimmer aus begehbar
- beide Bäder saniert und mit modernen Fliesen ausgestattet
- Bad im EG: Dusche, Badewanne sowie Waschtischkombination
- Bad im DG: hell gefliest, mit Dusche ausgestattet
- klimatisierter Wohnraum im DG, ggf. teilbar
- Kellerabteil
- optional ist der Zukauf eines PKW-Stellplatzes möglich

**CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Stadtteil Schmellwitz in Cottbus und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kleinere Läden für Waren des täglichen Bedarfs, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Cottbus Center liegt unweit entfernt und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Innenstadt ebenfalls schnell erreichbar und erweitert das Einkaufsangebot erheblich. Die Umgebung ist familienfreundlich gestaltet. Innerhalb eines Kilometers befinden sich vier Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Förderschule, ein Gymnasium und eine Oberschule. Eine weitere Grundschule ist etwa 1,5 Kilometer entfernt. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen erleichtert den Alltag für Familien mit Kindern erheblich. Insgesamt bietet die Wohnlage eine hervorragende Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

**CODICE OGGETTO: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25317005 - 03044 Cottbus**

## 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)