

Cottbus

# Komplett modernisierte Laden-/oder Bürofläche mit Kellerraum in begehrter Lage am Staatstheater

CODICE OGGETTO: 24317031



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

PREZZO D'AFFITTO: 790 EUR • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

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

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                                    |                    |
|---------------------|----------|------------------------------------|--------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24317031 | Prezzo d'affitto                   | 790 EUR            |
| Vani                | 1        | Costi aggiuntivi                   | 180 EUR            |
| Anno di costruzione | 1892     | Commercio al dettaglio             | Locale commerciale |
|                     |          | Superficie commerciale             | ca. 60 m²          |
|                     |          | Modernizzazione / Riqualificazione | 2025               |
|                     |          | Stato dell'immobile                | Ristrutturato      |
|                     |          | Tipologia costruttiva              | massiccio          |
|                     |          | Superficie commerciale             | ca. 60 m²          |
|                     |          | Superficie affittabile             | ca. 60 m²          |

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Tele       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 19.10.2031 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 97.00 kWh/m²a                       |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1892                                |

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## La proprietà



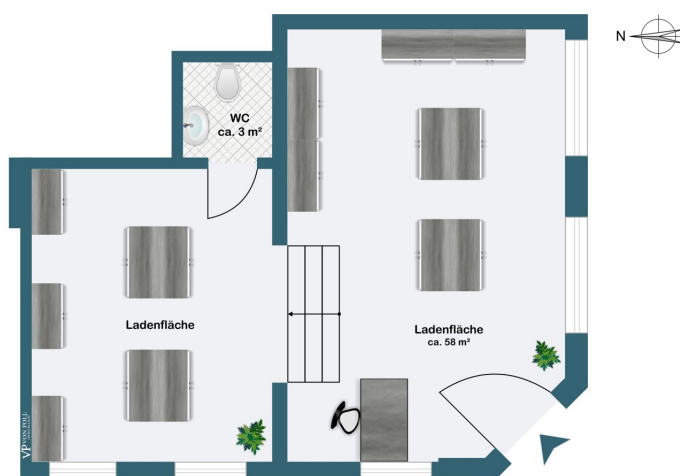
CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Una prima impressione

Willkommen in einer außergewöhnlichen Gewerbefläche im Erdgeschoss eines charmanten Altbaus in absoluter TOP-Lage! Die ca. 60 m<sup>2</sup> große Einheit besticht durch ihren durchdachten Schnitt, eine hochwertige Ausstattung und eine exzellente Sichtbarkeit. Die Fläche ist ideal für vielseitige Nutzungen – sei es als Ladenlokal, stilvolles Büro oder ein repräsentativer Dienstleistungsraum. Raumaufteilung und Ausstattung: Die Einheit ist optimal in zwei Ebenen aufgeteilt, die durch eine elegante, 3-stufige Treppe verbunden sind. Das Geländer im modernen Design trennt die Bereiche optisch ab, ohne die Offenheit des Raumes zu beeinträchtigen. Die untere Ebene ist hervorragend geeignet für Empfang, Verkaufs- oder Präsentationsflächen, während die obere Fläche eine ruhigere Atmosphäre bietet. Große Fensterfronten zur Straßenseite sowie mehrere Fenster im höher gelegenen Bereich garantieren einen bestmöglichen Lichteinfall. Die Einheit wurde komplett modernisiert und im Erstbezug nach der Umgestaltung übergeben. Hochwertige, großformatige Fliesen in modernem Grauton, kombiniert mit heller Wandgestaltung sorgen für einen klaren und modernen Stil. Im oberen Bereich wurde Vinylboden in warmer Holzoptik verlegt. Ein kleiner WC-Bereich mit neuen Sanitärbestandteilen befindet sich neben der Bürofläche im oberen Bereich. Die Ladenfläche liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Große Fensterfronten sorgen für hervorragende Sichtbarkeit und maximieren die Werbewirksamkeit. Eine ideale Infrastruktur und eine hohe Passantenfrequenz per Fuß oder PKW garantieren optimale Voraussetzungen für Ihren Erfolg. Ob Einzelhandel, Büro oder Dienstleistung – die flexible Raumgestaltung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Fläche ist perfekt für Unternehmen, die auf Qualität, Sichtbarkeit und Stil setzen. Ein Kellerraum ist zur Nutzung vorhanden. Die Einheit steht an sofort zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Gewerbefläche in TOP-Lage!

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Dettagli dei servizi

- Gesamtfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: 2 Ebenen (je ca. 50:50 aufgeteilt)
- Große, lichtdurchflutete Fensterfronten zur Straßenseite
- mehrere Fenster im oberen Bereich für einen idealen Lichteinfall
- hochwertige, großformatige Fliesen in modernem Grauton
- Vinylboden in warmer Holzoptik im oberen Bereich
- Separater WC-Bereich

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Ladenfläche befindet sich in erstklassiger Lage, mitten im Herzen von Cottbus. Die Straße gehört zu den belebtesten und gefragtesten Gegenden der Stadt, bekannt für ihre hohe Passantenfrequenz und die ideale Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von einer lebendigen Infrastruktur mit einem Mix aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetrieben. Der Standort ist umgeben von gepflegten Altbauten, die das charmante Stadtbild von Cottbus prägen, und bietet eine attraktive Kulisse für jede Art von Geschäft. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was für eine optimale Erreichbarkeit sorgt. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anfahrt aus allen Richtungen. Parkmöglichkeiten stehen in der Nähe zur Verfügung. Die Nähe zum Altmarkt, dem Staatstheater Cottbus und verschiedenen Bildungseinrichtungen sorgt für ein vielseitiges Publikum. Außerdem zieht die Lage sowohl Anwohner als auch Touristen gleichermaßen an. Fazit: Mit dieser Lage sichern Sie sich eine Ladenfläche, die durch ihre Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und die charmante Umgebung ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäft bietet. Ein Standort mit Seltenheitswert!

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24317031 - 03046 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)