

Cottbus - Mitte

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Attraktive 2-Raum-Wohnung  
inklusive Komplettausstattung in bester  
Innenstadtlage**

Objektnummer: 26317008



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

**KAUFPREIS: 95.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26317008	Kaufpreis	95.000 EUR
Wohnfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1995	Vermietbare Fläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Die Immobilie



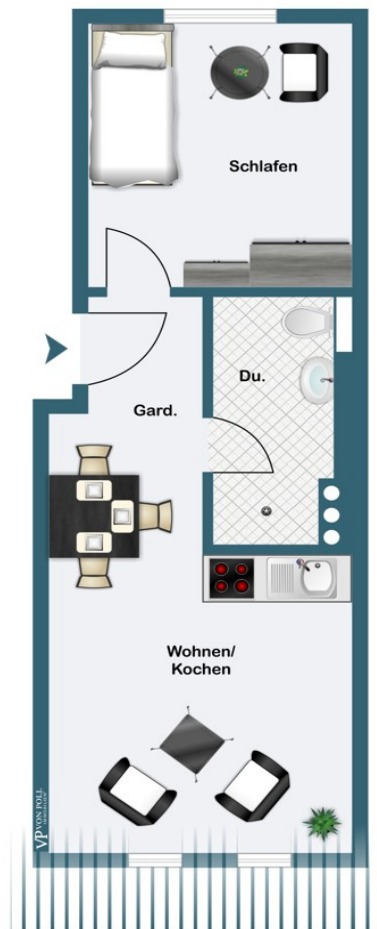
Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht eine modernisierte 2-Raum-Dachgeschosswohnung in zentraler Innenstadtlage von Cottbus. Die Wohnung wird inklusive des vollständigen Inventars veräußert. Zum Ausstattungsumfang gehören eine Einbauküche mit Elektrogeräten, die Möblierung des Wohnzimmers und Schlafzimmers sowie Bad- und Flurmöbel.**

**Die Einheit ist derzeit vermietet und erzielt eine Pauschalmiete in Höhe von 890,00 € monatlich - inklusive Inventarnutzung und Nebenkosten.**

**Der Wohnraum präsentiert sich gemütlich und funktional geschnitten. Der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche.**

**Die zentrale Innenstadtlage stellt einen besonderen Mehrwert dar: Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Mit diesem Objekt erwerben Sie eine hervorragende Anlageimmobilie, welche sich insbesondere durch die ideale Innenstadtlage und die bereits vorhandene Möblierung unkompliziert und attraktiv vermieten lässt.**

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- modernisierte, attraktive 2-Raum-DG-Wohnung
- zentrale Innenstadtlage
- komplett möbliert (Küche, Wohnraum, Schlafraum, Bad und Flur)
- Vinylparkett in Holzoptik als Fußboden
- Bad gefliest
- Zentralheizung

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Cottbus im Bundesland Brandenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.**

**Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnhaltestellen gewährleistet. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar. Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.**

**Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, gut angebundene Wohnlage mit urbanem Umfeld.**

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26317008 - 03046 Cottbus - Mitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Cathleen Sünder**

---

**Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus**

**Tel.: +49 355 - 49 36 541 0**

**E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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