

Cottbus - Sandow

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Attraktive 4-Raum-Wohnung  
mit Personenaufzug und TG-Stellplatz in idealer  
Lage**

**Objektnummer: 26317007**



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

**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26317007	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	64.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



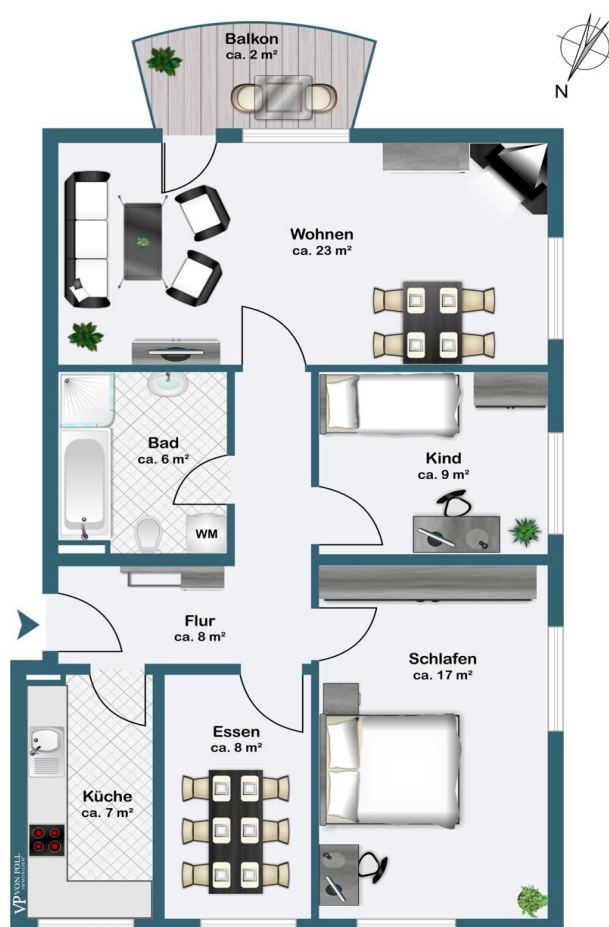
Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow

## 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: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Cottbus-Sandow und liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten und ansprechenden Mehrfamilienhauses. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Zum Angebot gehören zudem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum.

Die gut geschnittene 4-Raum-Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie umfasst eine Küche mit Fenster und angrenzendem Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Fenster auf der Westseite wurden zusätzlich mit Jalousien ausgestattet. Eine bestehende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Fußböden sind mit Laminat bzw. Teppichböden ausgestattet. Bad und Küche sind gefliest.

Die Wohnung eignet sich sowohl hervorragend zur Vermietung als auch zur Eigennutzung. Mit überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Objekt zu einem besonders attraktiven Zuhause in gefragter Lage weiter aufwerten. Die Einheit ist aktuell ungenutzt und wird zur freien Verfügung veräußert.

**Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

## Ausstattung und Details

- gemütliche 4-Raum-Wohnung
- Küche mit Fenster, Einbauküche inkludiert, mit Geräten und Geschirrspüler
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- Bad (innenliegend) mit Dusche und Wanne
- alle Fenster der Westseite mit Jalousien nachgerüstet
- Balkon mit Markise - vom Wohnraum aus begehbar

**Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Osten von Cottbus, unweit der beliebten Wehrpromenade. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung sowie großzügigen Grünflächen.

Die unmittelbare Nähe zur Spree und zu den weitläufigen Park- und Erholungsanlagen entlang der Wehrpromenade bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radfahren oder sportliche Aktivitäten im Grünen sind direkt vor der Haustür möglich.

Das Stadtzentrum von Cottbus ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Reichweite.

Cottbus als zweitgrößte Stadt des Landes Brandenburg verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist zugleich Universitätsstandort mit der Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg. Die Stadt bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot, unter anderem das Staatstheater Cottbus, zahlreiche Museen sowie diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine gute Anbindung an die Autobahn A15 in Richtung Berlin und Polen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus

naturnahem Wohnen und stadtnaher Infrastruktur aus – ideal für Familien,  
Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Objektnummer: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

## Sonstige Angaben

**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: 26317007 - 03042 Cottbus - Sandow**

## 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)