

Cottbus

*****RESERVED*** Modernized, bright 4-room
maisonette apartment in a central location**

Property ID: 25317005



PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

At a glance

Property ID	25317005
Living Space	ca. 115 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	5000 x Outdoor parking space

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

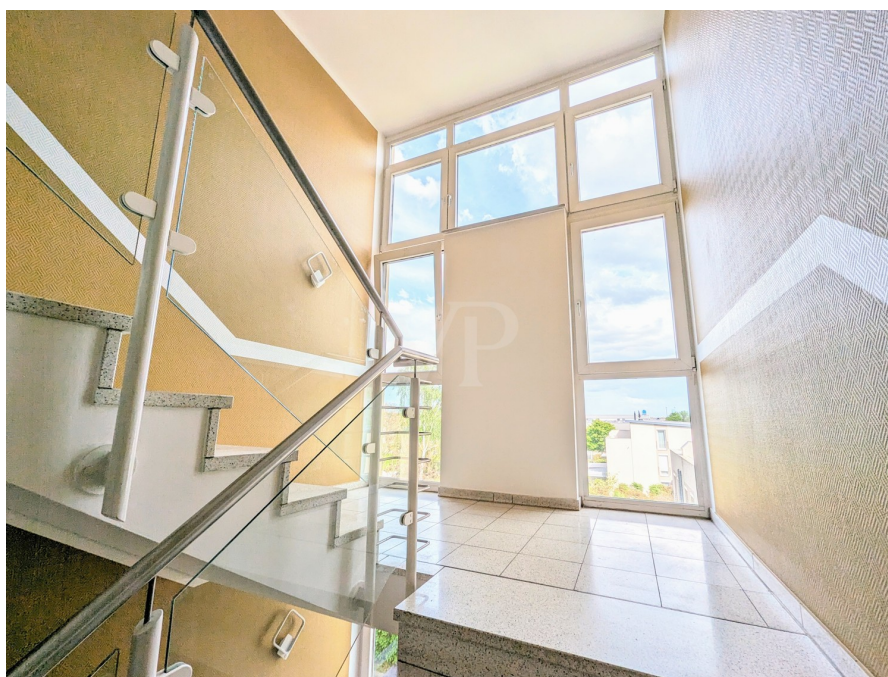
Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



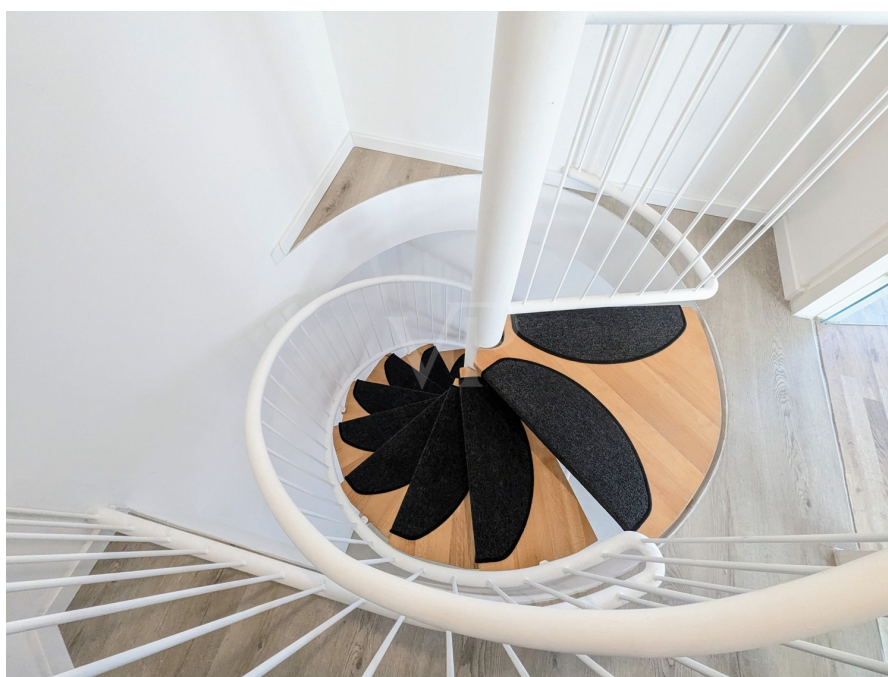
Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



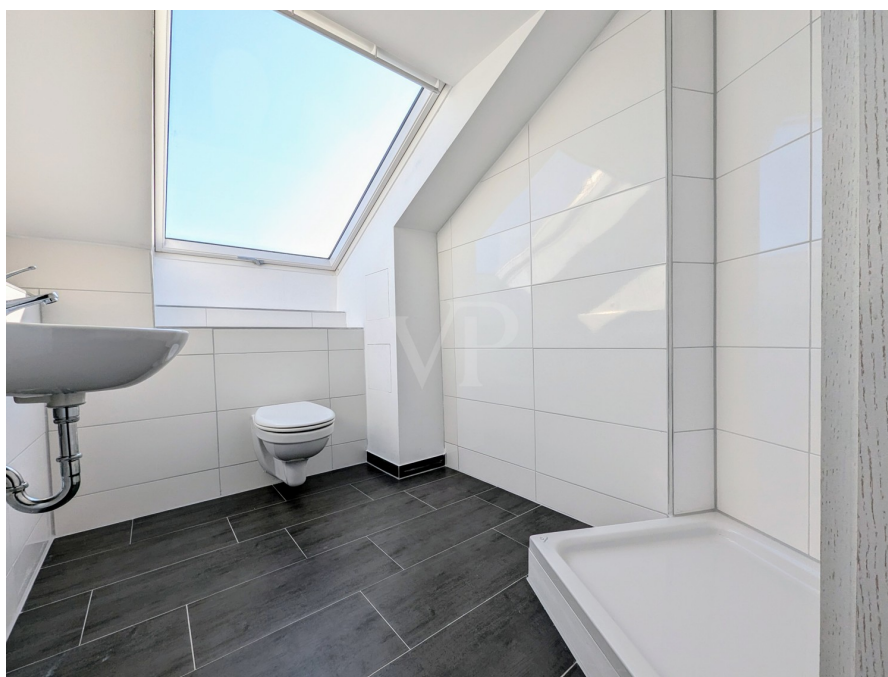
Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

A first impression

This spacious four-room maisonette apartment impresses with its brightness, modern amenities, and well-designed layout. It is located in a sought-after residential area of Cottbus. Extensive modernization/renovation has recently been completed. The apartment occupies the third floor and the attic. From the generously sized hallway, you enter the light-filled living room with access to the balcony. Another highlight is the bright study with a large window front, offering ideal conditions for working from home or creative activities. This floor also features a cozy children's room, a separate kitchen, and a modern bathroom with a shower and bathtub. A vanity unit is already integrated and included in the offer. A spiral staircase leads to the attic, where a spacious, air-conditioned, and pleasantly bright living/sleeping area awaits. This very large room can be easily divided into two rooms with simple construction work, creating a fifth room. Ample natural light is provided by windows on both sides. This level also includes another modern bathroom with a shower and a practical storage room. The entire apartment boasts high-quality materials: the walls are plastered and painted in light colors, elegant, light-colored glossy tiles have been laid in the hallway and kitchen, while the living areas feature attractive wood-look vinyl flooring. Underfloor heating heats the entire living space. The co-ownership share is 13.16/100. A private cellar compartment provides additional storage space. An optional parking space in front of the building can be purchased separately.

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

Details of amenities

- im Jahr 2024/2025 modernisierte Wohnung im 1. und 2. 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

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

All about the location

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.

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25317005 - 03044 Cottbus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com