

Cottbus

Moderne 4-Raum-Wohnung mit 2 PKW-Stellplätzen in idealer Stadtlage

Property ID: 26317019



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26317019 - 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: 26317019 - 03044 Cottbus

At a glance

Property ID	26317019	Purchase Price	340.000 EUR
Living Space	ca. 108 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2002	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	90.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.02.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



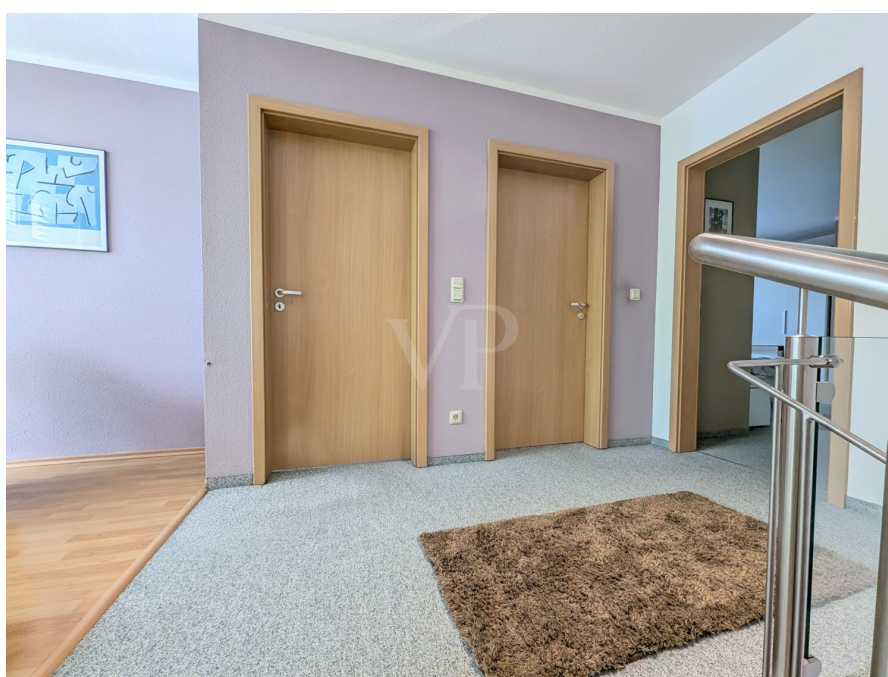
Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

The property



Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

A first impression

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einer zentrumsnahen und dennoch angenehm ruhigen Wohnlage innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Sie erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und überzeugt durch ihren äußerst gepflegten Zustand sowie eine moderne und hochwertige Ausstattung.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz und erschließt sämtliche Räume der ersten Wohnebene. Hier befinden sich ein Gäste-WC, ein ruhig gelegenes Arbeitszimmer sowie der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen, uneinsehbaren Balkon, der von altem Baumbestand umgeben ist und eine angenehme Privatsphäre schafft.

Über eine offene, innenliegende Treppe gelangt man in das 2. Obergeschoss. Der Flurbereich wurde hier optimal als Galerie genutzt. Dank der großen Fensterflächen und des hervorragenden Tageslichteinfalls eignet sich dieser Bereich ideal als Bibliothek, Homeoffice oder stilvolle Leseecke. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Kinderzimmer, ein helles und großzügig geschnittenes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie das Schlafzimmer mit angrenzendem Abstellraum.

Ein weiterer, zur Wohnung gehörender Abstellraum befindet sich im Dachgeschoss des Hauses. Zwei Pkw-Stellplätze stehen im abschließbaren Innenhof zur Verfügung. Das Grundstück ist großzügig geschnitten und bietet mit den angelegten Grünflächen eine angenehme Atmosphäre. Ein geschützter Fahrradabstellbereich wird gemeinschaftlich genutzt. Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 220,82/1.000.

Die Wohnung eignet sich sowohl als hochwertiges Eigenheim für anspruchsvolle Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage mit hervorragendem Vermietungspotenzial.

Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

Details of amenities

- **moderne und gepflegte Wohnung über 2 Ebenen**
- **vier Wohnräume**
- **Einbauküche**
- **großer Balkon**
- **Galeriebereich im Obergeschoss mit bodentiefen Fenstern und elektrischen Außenlamellen**
- **teilweise Fußbodenheizung vorhanden**
- **Abstellraum in der Wohnung sowie im Dachgeschoss (Bodenbereich) vorhanden**
- **2 PKW-Stellplätze**

Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Cottbuser Stadtteil Schmellwitz, einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Die ruhige Anliegerstraße ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindertagesstätten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Cottbuser Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren und Entspannen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind zudem das Stadtzentrum, kulturelle Einrichtungen sowie die Naherholungsgebiete rund um den Cottbuser Ostsee bequem erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtgebiet.

Property ID: 26317019 - 03044 Cottbus

Other information

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: 26317019 - 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