

Cottbus – Spremberger Vorstadt

**\*\*\*RESERVED\*\*\* Brand new 4-room apartment  
with balcony and underground parking space in an  
attractive residential area**

*Property ID: 25317025W*



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

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

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## At a glance

Property ID	25317025W
Living Space	ca. 115 m²
Floor	2
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 115 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	79.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.08.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## The property





Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## The property



Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## A first impression

For sale is a modern 4-room apartment in an ideal residential location in Cottbus. The unit is located on the 2nd floor of a multi-family building with seven units, constructed in 2020/2021, and is currently rented. The tenancy has been in place since 2020. The current annual rental income is €14,640.00 (excluding utilities). The building is part of a nearly new residential complex. The offer includes an underground parking space with a wallbox (exclusive right of use) and a cellar storage room. The property was built to a high standard and impresses with its contemporary features and well-designed floor plan. The apartment is easily accessible via an elevator. High-quality parquet flooring was chosen for the floors, and the bathroom is tiled. The entire living space is comfortably heated by underfloor heating. The layout is ideal. From the separate entrance area, you enter the hallway. From here, you reach the bright bathroom with natural light, equipped with a walk-in shower and bathtub. Furthermore, the study and storage room are located in this area. The large open-plan living/kitchen area faces west and offers access to the balcony. The children's room and bedroom are accessible from this area. The basement provides ample storage space. The underground parking space ensures security and includes a wallbox for convenient charging of electric vehicles. This attractive offer, with its desirable and excellent location and the property's pristine condition, promises a worthwhile investment.



Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Details of amenities

- moderne, barrierearme 4-Raum-Wohnung im 2.OG
- Fenster: 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlag
- elektrisch bedienbare Alu-Rolläden an allen Fenstern vorhanden
- Fußbodenheizung, Versorgung über Fernwärme
- alle Wohnräume mit Parkettboden -Landhausdiele ausgestattet
- Tageslichtbad gefliest
- Waschmaschinenanschluss im Abstellräumen integriert
- Sprechanlagen Video/Audio incl. Außensprechanlage (Kamera)
- Netzwerkanschluss in TV-Nähe zur Voraussetzung zur Nutzung von Multimedia-Dienste und Pay-TV-Anwendungen
- Netzwerk- und Satellitenanschlüsse im HWR installiert
- TG-Stellplatz mit Wallbox

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## All about the location

Die Wohnlage in Cottbus besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag bequem und angenehm gestalten.

Ein besonderes Plus ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie bequem und ohne lange Wege unterwegs sind. Die Anbindung zur A15 ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Familien, Berufstätige und Studierende schätzen die attraktive Lage, die eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet.

Dank der verkehrsgünstigen Lage ist der Stadtteil ein idealer Ort zum Wohnen, der Komfort, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet.

Property ID: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 79.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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: 25317025W - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## 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](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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