

Cottbus

High-quality renovated condominium with elevator and parking space in a prime location

Property ID: 25317019N



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

- 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: 25317019N - 03046 Cottbus

At a glance

Property ID	25317019N
Living Space	ca. 180 m²
Floor	4
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1910
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

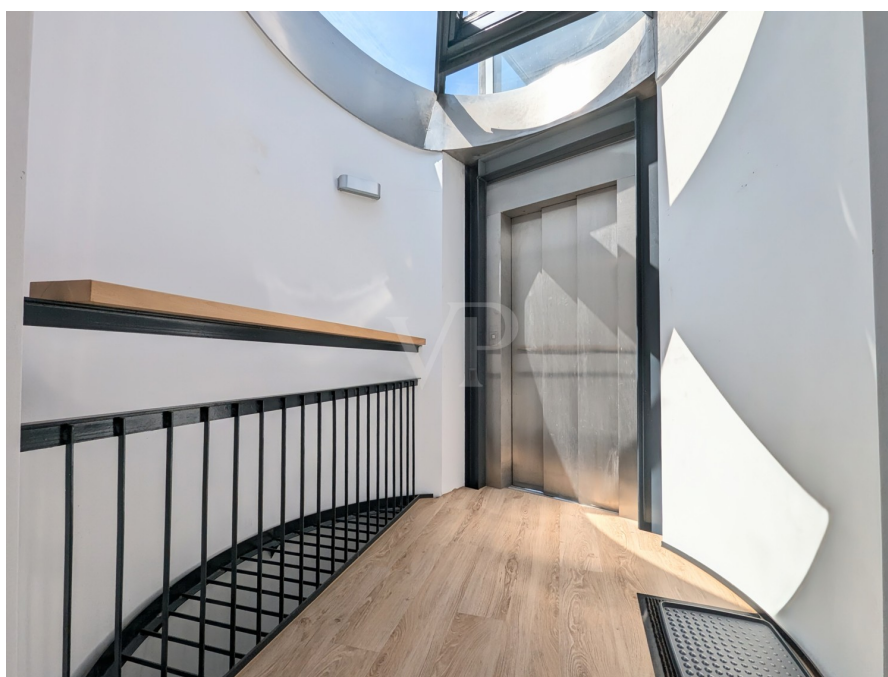
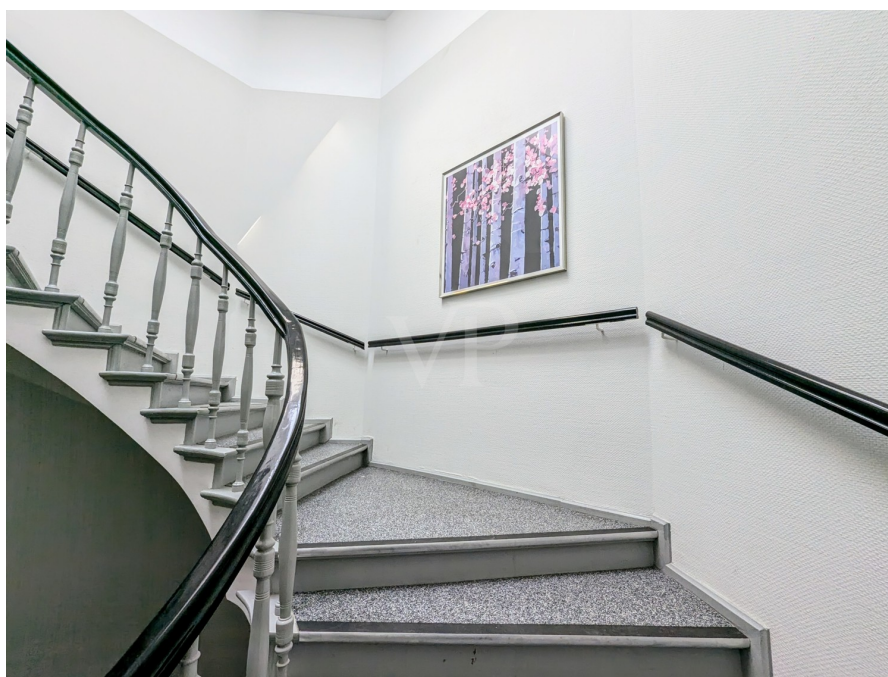
Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.08.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

The property



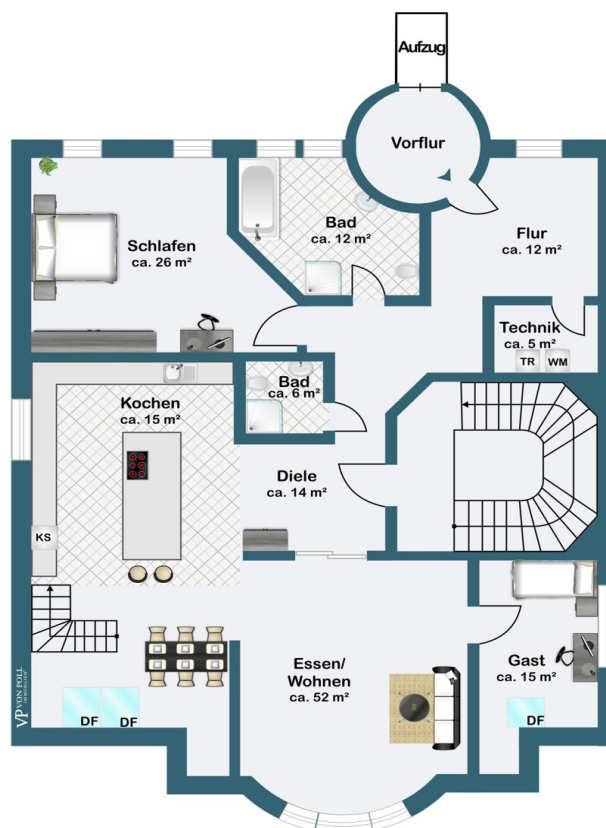
Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

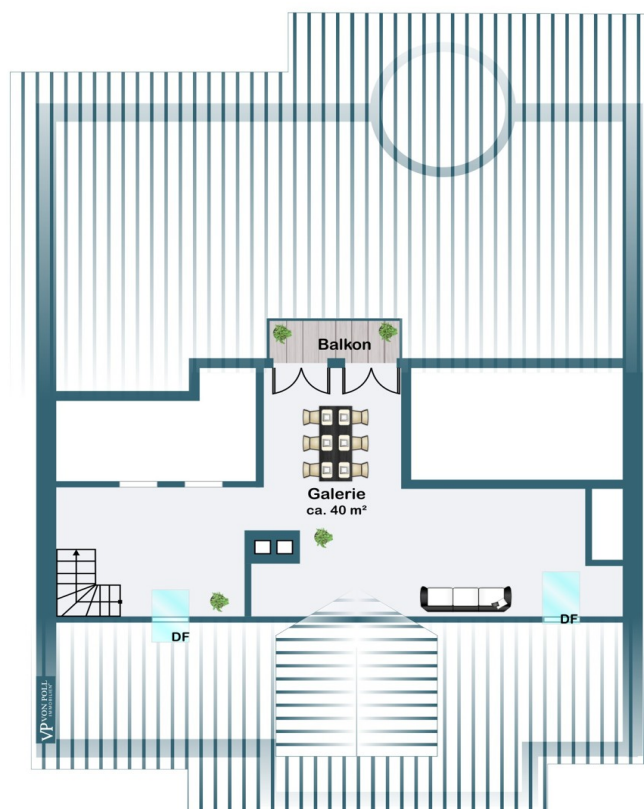
The property



Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

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: 25317019N - 03046 Cottbus

A first impression

This exceptional condominium in a central location in Cottbus combines the highest level of living comfort with exclusive design. The unit is easily accessible via the staircase and an elevator. Completely and meticulously renovated in 2022, the apartment spans the fourth floor and the attic of a well-maintained, five-unit building. The apartment offers approximately 180 square meters of living space, including a 40-square-meter gallery level with a Juliet balcony on the top floor. The building's unique facade is a listed historical monument. During the comprehensive renovation, the entire apartment was gutted, all existing installations were removed, and a high-quality new building was constructed according to current energy efficiency standards (EnEV). The renovation included modern thermal insulation, new electrical wiring, the installation of an efficient gas boiler with new radiators, and the replacement of windows with sun protection (skylights) and electric roller shutters. The renovation was carried out by renowned specialist companies from the region. The features of this apartment are truly unique: High-quality oak parquet flooring has been laid on the main living level, while wood-look tiles have been installed in the bedrooms, creating a warm and elegant atmosphere. The walls are smoothly plastered and covered with high-quality non-woven wallpaper. A controlled ventilation system with heat recovery ensures a comfortable indoor climate in all rooms. Additionally, an air conditioning system with three units has been installed – one in the bedroom, one in the living area, and one in the attic. An elegant glass sliding door separates the inviting entrance hall from the open-plan living, dining, and kitchen area. The living area, the heart of the floor, impresses with its classic modern design and cozy ambiance. Abundant natural light, the bay window, and the high ceiling create a truly exceptional living experience. Directly adjacent to the living area is another room, ideally suited as a guest room or children's room. The spacious dining area is situated between the living room and kitchen, providing an ideal layout while maintaining a cohesive living space. The exceptionally high-quality fitted kitchen boasts the advantages of exclusive appliances: a large induction cooktop with a retractable extractor hood for an unobstructed view, an oven with a steam function, two dishwashers, an elegant wine cooler, and a side-by-side refrigerator leave nothing to be desired. The fitted kitchen is available for separate purchase; the cost for the kitchen, including appliances, is €20,000. The apartment features two stylishly designed bathrooms. The modern guest bathroom is equipped with a walk-in shower and is ideal for visitors or as a second bathroom. The main bathroom, filled with natural light, also offers a bathtub, a custom-made, frameless shower enclosure, and underfloor heating. The top floor features a versatile gallery space, perfect as a reading nook or a relaxing retreat. Large windows create a bright and welcoming atmosphere. A Juliet balcony with a beautiful view extending to the State

Theatre invites you to linger – it's the perfect place to set up a barbecue and enjoy dinner with friends. An additional workspace is also located on the top floor. This exceptional living space is complemented by a private parking space in the courtyard and a separate cellar room. The successful combination of stylish architecture, high-quality technology, and modern amenities makes this apartment a unique home for those with high standards of comfort, design, and living quality.

Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

Details of amenities

SANIERUNG & TECHNIK

- Komplette Kernsanierung der Wohnung im Jahr 2022
- Wärmedämmung, neue Fenster, moderne Gastherme
- Neue Elektrik, neue Heizkörper
- Fußbodenheizung im Hauptbad
- Elektrische Rollläden mit Sonnenschutz in den Dachfenstern
- elegante, hochwertige Innentüren, LED Decken- und Wandleuchten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage mit drei Geräten (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Maisonette)

AUSSTATTUNG:

- sehr hochwertige Bodenbeläge wie Eichenparkett, Vinyl und Fliesen
- Wandverkleidungen mit Beleuchtung (Kunst & Fotografie)
- Offene Raumstruktur mit viel Lichteinfall und Deckenöffnung
- Festglaselemente in der Galerieebene mit Blick in die Küche

KÜCHE:

- Maßgefertigte Designküche in Weiß Hochglanz
- Großes Induktionskochfeld mit versenkbarer Dunstabzugshaube
- Backofen mit Dampfgarfunktion, zwei Geschirrspüler
- Großer Kühlschrank mit Gefrierkombination, Weinkühlschrank

Zum Preis von 20.000€

BÄDER:

- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, FBH
- Zweites Bad mit ebenerdiger Dusche – ideal als Gäste-WC
- Hochwertige Sanitärausstattung, Waschmaschinenanschluss

DACHGESCHOSS & AUßENFLÄCHE:

- Großzügige Galeriefläche im Maisonettebereich
- Französischer Balkon mit herrlichem Blick über die Stadt
- PKW-Stellplatz im Innenhof, Separater Kellerraum

Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Cottbus in einer ruhigen aber dennoch sehr gut angebundenen Wohnstraße im Herzen der Stadt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Alt- und Neubauten sowie einer gewachsenen städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und gastronomische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch kulturell und verkehrstechnisch ist die Lage attraktiv: Der Cottbuser Altmarkt, das Staatstheater sowie zahlreiche Cafés und Museen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Für Natur- und Erholungssuchende liegen der Goethepark und die Spreeuferwege ebenfalls nicht weit entfernt.

Die Wohnlage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und eignet sich ideal für Berufstätige, Studierende sowie Paare, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Property ID: 25317019N - 03046 Cottbus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 63.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25317019N - 03046 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