

Cottbus

Condominio renovado de alta calidad con ascensor y plaza de aparcamiento en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25317019N



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

De un vistazo

Número de propiedad	25317019N
Superficie habitable	ca. 180 m²
Piso	4
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1910
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	495.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

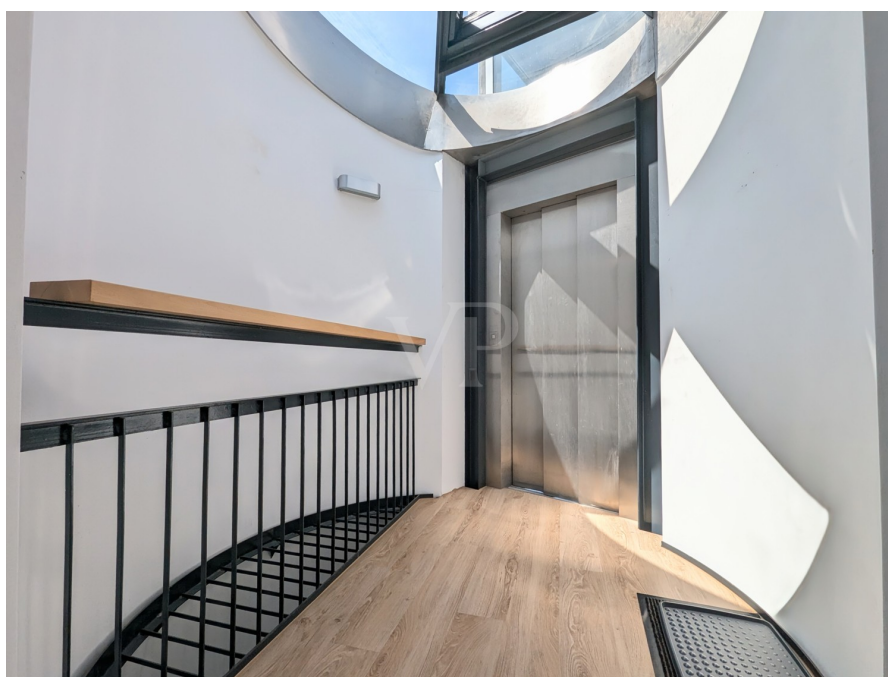
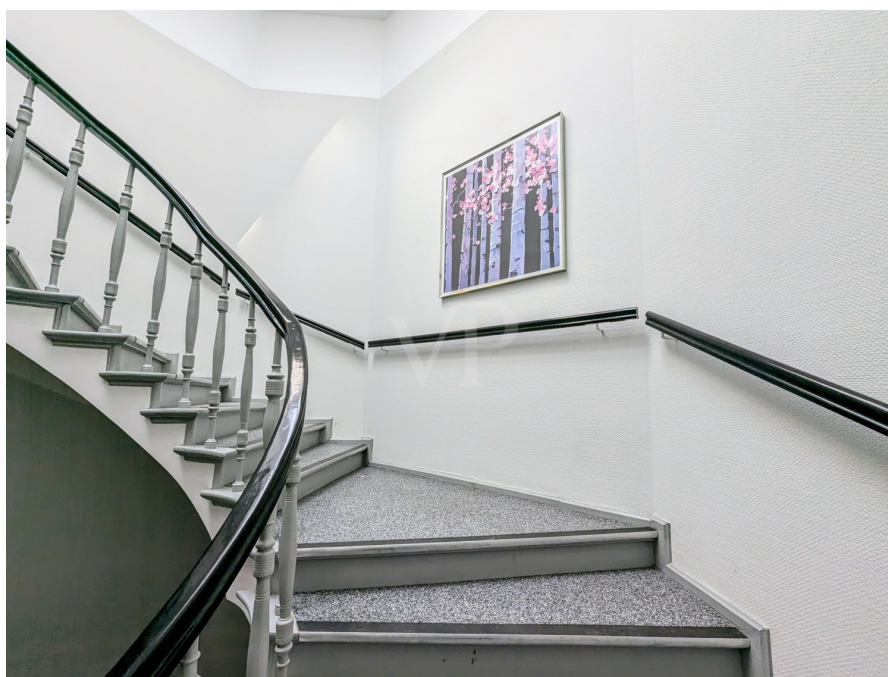
Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	63.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.08.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

La propiedad



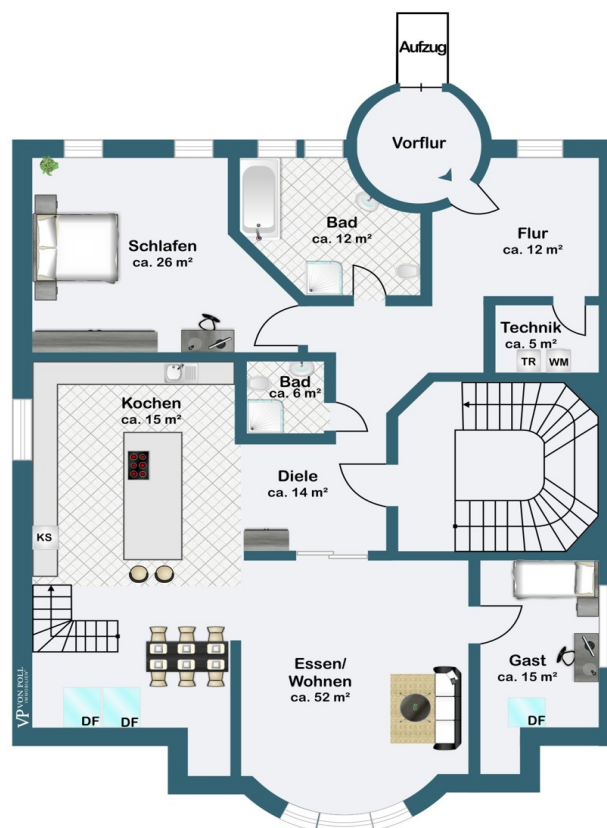
Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

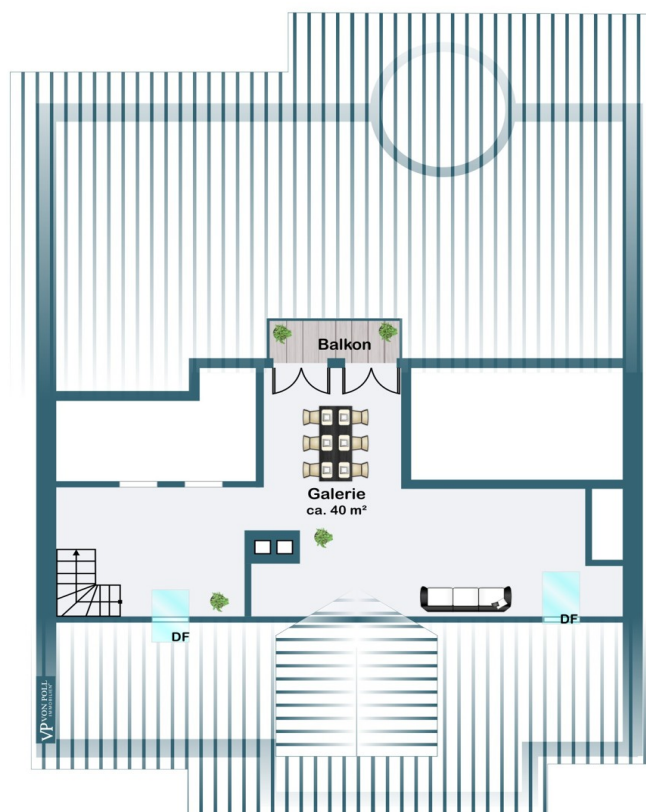
La propiedad



Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Una primera impresión

Este excepcional condominio en una ubicación céntrica en Cottbus combina el máximo confort con un diseño exclusivo. Se accede fácilmente a la unidad por escalera y ascensor. Completamente renovado y meticuloso en 2022, el apartamento ocupa la cuarta planta y el ático de un edificio de cinco viviendas en perfecto estado. Ofrece aproximadamente 180 metros cuadrados de espacio habitable, incluyendo una galería de 40 metros cuadrados con un balcón Julietta en la planta superior. La singular fachada del edificio está catalogada como monumento histórico. Durante la renovación integral, se desmanteló por completo el apartamento, se retiraron todas las instalaciones existentes y se construyó un nuevo edificio de alta calidad que cumple con los estándares actuales de eficiencia energética (EnEV). La renovación incluyó un moderno aislamiento térmico, nuevo cableado eléctrico, la instalación de una caldera de gas eficiente con radiadores nuevos y la sustitución de ventanas con protección solar (tragaluces) y persianas eléctricas. La renovación fue realizada por prestigiosas empresas especializadas de la región. Las características de este apartamento son verdaderamente únicas: la planta principal cuenta con suelo de parquet de roble de alta calidad, mientras que en los dormitorios se han instalado baldosas con efecto madera, creando un ambiente cálido y elegante. Las paredes están enlucidas con un suave yeso y revestidas con papel pintado no tejido de alta calidad. Un sistema de ventilación controlada con recuperación de calor garantiza un clima interior confortable en todas las estancias. Además, se ha instalado un sistema de aire acondicionado con tres unidades: una en el dormitorio, otra en el salón y otra en el ático. Una elegante puerta corredera de cristal separa el acogedor recibidor del salón, comedor y cocina de planta abierta. El salón, el corazón de la planta, impresiona por su diseño clásico y moderno y su ambiente acogedor. La abundante luz natural, el ventanal y el techo alto crean una experiencia de vida excepcional. Justo al lado del salón se encuentra otra habitación, ideal como habitación de invitados o habitación infantil. El espacioso comedor se encuentra entre el salón y la cocina, ofreciendo una distribución ideal a la vez que mantiene la cohesión del espacio. La cocina, equipada y de excepcional calidad, presume de electrodomésticos exclusivos: una gran placa de inducción con campana extractora retráctil para una vista despejada, un horno con función de vapor, dos lavavajillas, una elegante vinoteca y un frigorífico side-by-side satisfacen todas las necesidades. La cocina, equipada y disponible por separado, tiene un coste de 20.000 €, incluyendo electrodomésticos. El apartamento cuenta con dos baños de elegante diseño. El moderno baño de invitados está equipado con ducha a ras de suelo y es ideal para visitas o como segundo baño. El baño principal, con abundante luz natural, también ofrece bañera, una mampara de ducha sin marco a medida y calefacción por suelo radiante. La planta superior cuenta

con una versátil galería, perfecta como rincón de lectura o un relajante refugio. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor. Un balcón Julieta con una hermosa vista que se extiende hasta el Teatro Estatal invita a relajarse: es el lugar perfecto para preparar una barbacoa y disfrutar de una cena con amigos. También hay un espacio de trabajo adicional en la planta superior. Este excepcional espacio habitable se complementa con una plaza de aparcamiento privada en el patio y un sótano independiente. La acertada combinación de arquitectura elegante, tecnología de alta gama y comodidades modernas convierte a este apartamento en un hogar único para quienes buscan un alto nivel de confort, diseño y calidad de vida.

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25317019N - 03046 Cottbus

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com