

Cottbus

*****RÉSERVÉ***** Appartement en duplex de 4 pièces, moderne et lumineux, idéalement situé.

CODE DU BIEN: 25317005



PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317005
Surface habitable	ca. 115 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	5000 x surface libre

Prix d'achat	285.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

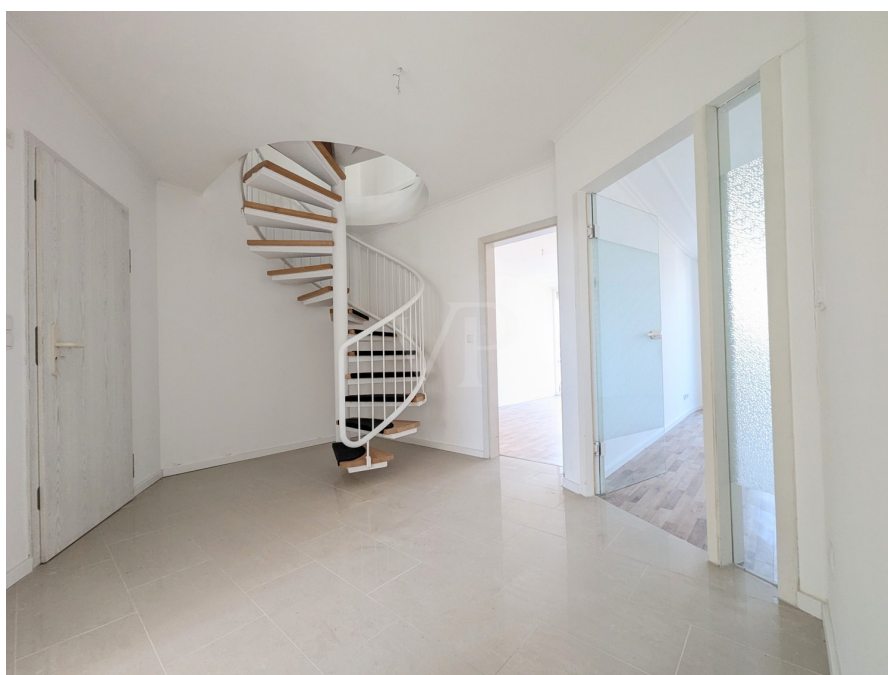
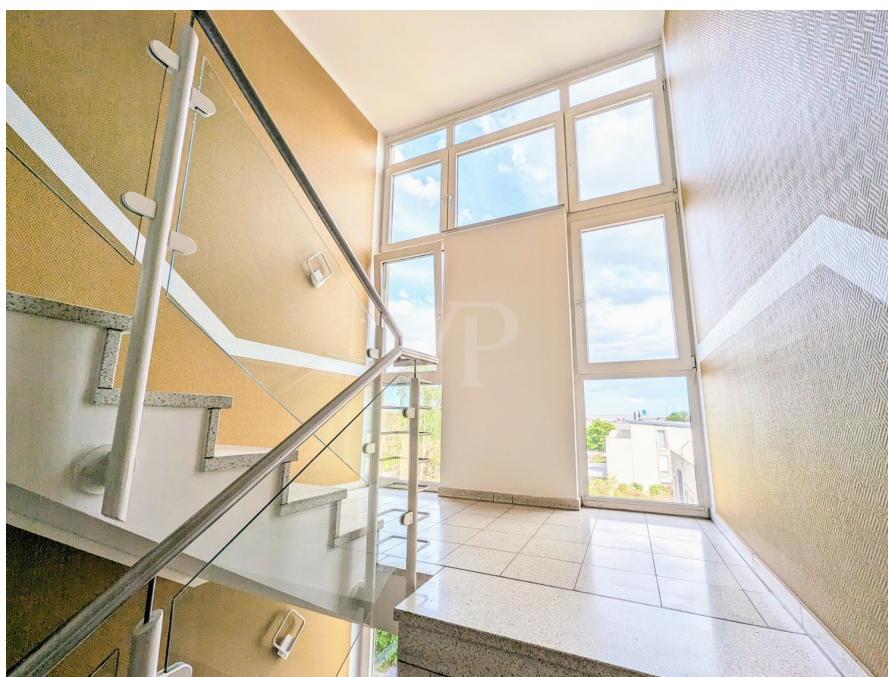
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2033
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



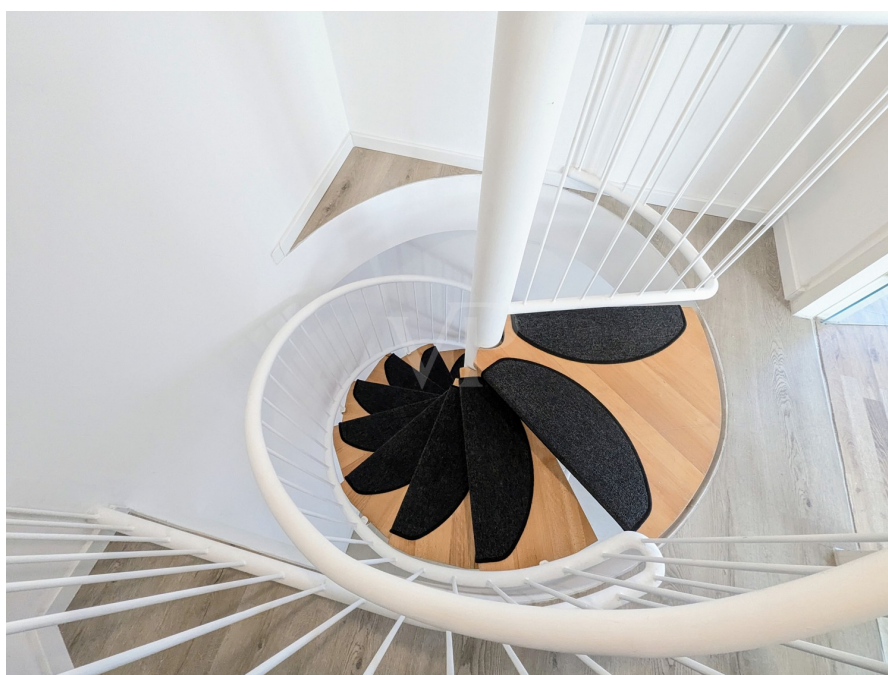
CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



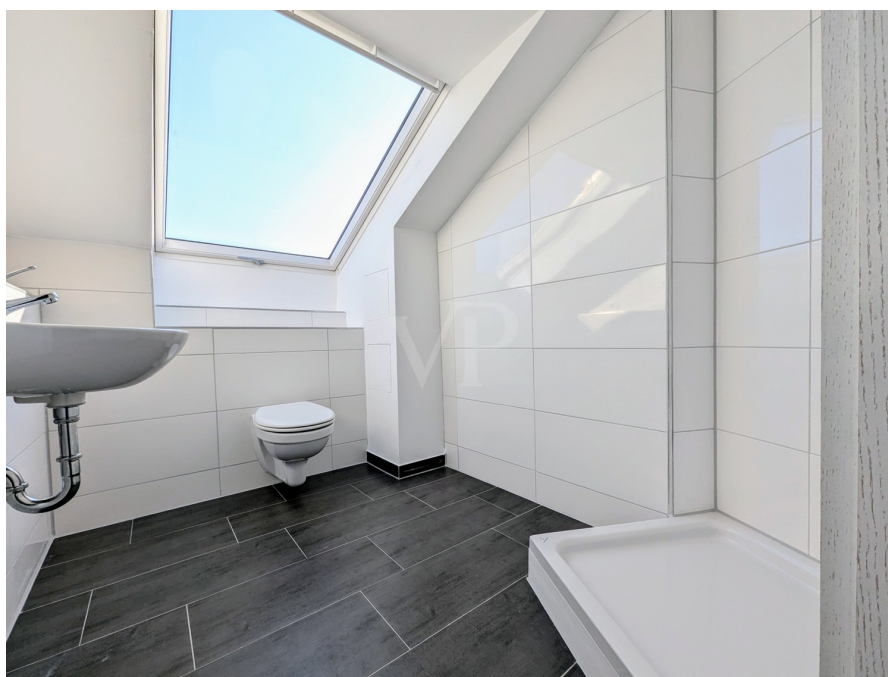
CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

Une première impression

Ce spacieux appartement en duplex de quatre pièces séduit par sa luminosité, ses équipements modernes et son agencement bien pensé. Situé dans un quartier résidentiel prisé de Cottbus, il a récemment fait l'objet d'une rénovation complète. L'appartement occupe le troisième étage et les combles. Depuis le hall d'entrée spacieux, on accède à un séjour baigné de lumière avec accès au balcon. Un bureau lumineux, doté d'une grande baie vitrée, offre un cadre idéal pour le télétravail ou les activités créatives. Ce niveau comprend également une chambre d'enfant confortable, une cuisine séparée et une salle de bains moderne avec douche et baignoire. Un meuble vasque est déjà installé et inclus dans le prix. Un escalier en colimaçon mène aux combles, où se trouve un vaste espace de vie/chambre climatisé et agréablement lumineux. Cette très grande pièce peut être facilement divisée en deux par de simples travaux, créant ainsi une cinquième pièce. De grandes fenêtres apportent une abondante lumière naturelle. Ce niveau comprend également une autre salle de bains moderne avec douche et un espace de rangement pratique. L'appartement bénéficie de matériaux de grande qualité : les murs sont enduits et peints dans des tons clairs, un élégant carrelage clair brillant habille le couloir et la cuisine, tandis que les pièces à vivre sont revêtues d'un séduisant sol en vinyle imitation bois. Un chauffage au sol assure le confort thermique de l'ensemble de l'appartement. La quote-part en copropriété est de 13,16 %. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Une place de parking optionnelle devant l'immeuble peut être acquise séparément.

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: cottbus@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com