Cottbus

Appartement en copropriété de haute qualité, rénové, avec ascenseur et place de parking, dans un emplacement de choix.

CODE DU BIEN: 25317019N

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m^2 • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

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

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317019N
Surface habitable	ca. 180 m²
Etage	4
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	495.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

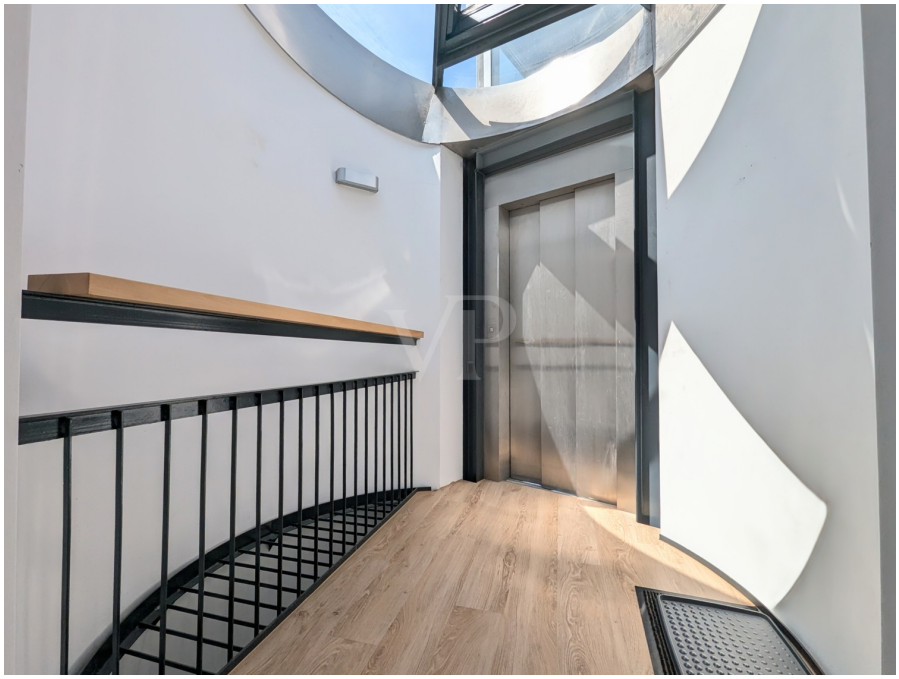
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	63.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété



CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

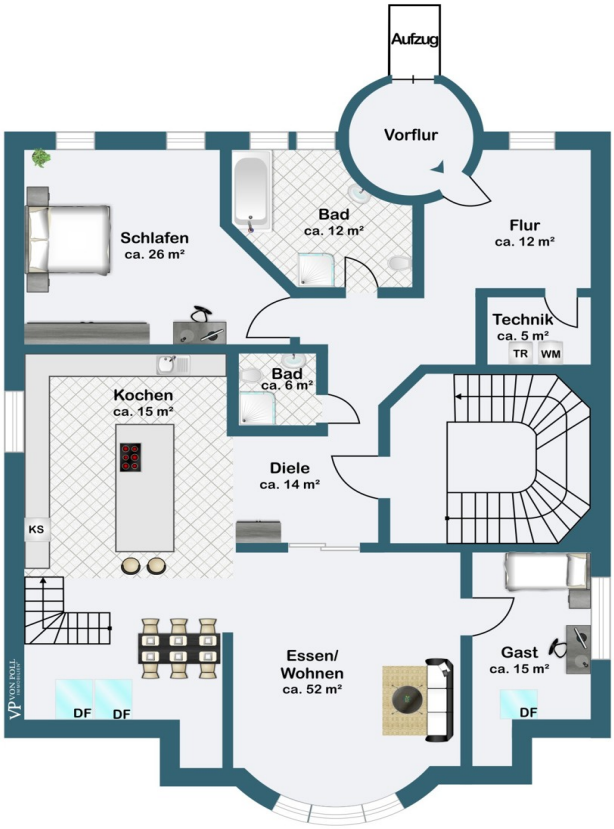
La propriété

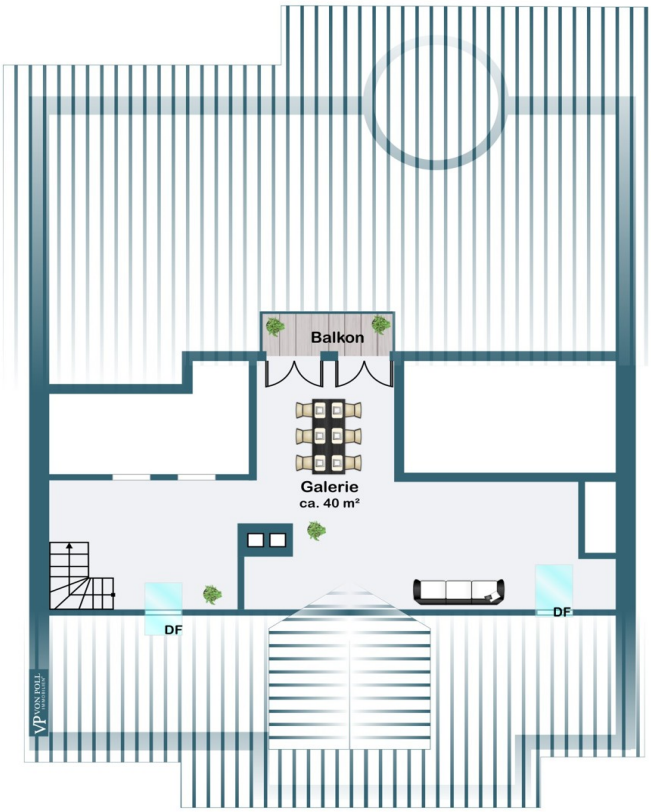
CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

La propriété

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

Une première impression

Ce superbe appartement en copropriété, idéalement situé au cœur de Cottbus, allie un confort de vie optimal à un design exclusif. Accessible par escalier et ascenseur, il a été entièrement rénové avec soin en 2022. Occupant le quatrième étage et les combles d'un immeuble de cinq appartements en excellent état, il offre une surface habitable d'environ 180 m², dont une mezzanine de 40 m² avec balconnet au dernier étage. La façade unique de l'immeuble est classée monument historique. Lors de la rénovation complète, l'appartement a été entièrement vidé, toutes les installations existantes ont été déposées et une nouvelle construction de haute qualité a été réalisée, conforme aux normes d'efficacité énergétique en vigueur (EnEV). La rénovation a notamment inclus une isolation thermique moderne, une nouvelle installation électrique, la pose d'une chaudière à gaz performante avec de nouveaux radiateurs, ainsi que le remplacement des fenêtres par des modèles à protection solaire (puits de lumière) et des volets roulants électriques. Les travaux ont été réalisés par des entreprises spécialisées de renom de la région. Cet appartement présente des caractéristiques uniques : un parquet en chêne massif de haute qualité orne le niveau principal, tandis que des carreaux imitation bois ont été installés dans les chambres, créant une atmosphère chaleureuse et élégante. Les murs sont enduits d'un enduit lisse et recouverts d'un papier peint intissé haut de gamme. Un système de ventilation contrôlée avec récupération de chaleur assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces. De plus, un système de climatisation à trois unités a été installé : une dans la chambre, une dans le séjour et une dans les combles. Une élégante porte coulissante en verre sépare le hall d'entrée accueillant de l'espace de vie ouvert comprenant séjour, salle à manger et cuisine. Le séjour, véritable cœur de l'appartement, séduit par son design classique et moderne et son ambiance cosy. La lumière naturelle abondante, la baie vitrée et la hauteur sous plafond offrent un confort exceptionnel. Juste à côté du séjour se trouve une pièce supplémentaire, idéale pour une chambre d'amis ou une chambre d'enfant. La salle à manger spacieuse est située entre le séjour et la cuisine, offrant une configuration idéale et un espace de vie harmonieux. La cuisine aménagée, d'une qualité exceptionnelle, bénéficie d'équipements haut de gamme : une grande plaque à induction avec hotte escamotable pour une vue dégagée, un four vapeur, deux lave-vaisselle, une élégante cave à vin et un réfrigérateur américain répondent à tous les besoins. La cuisine aménagée est disponible séparément ; son prix, électroménager compris, est de 20 000 €. L'appartement comprend deux salles de bains au design raffiné. La salle de bains d'invités, moderne et équipée d'une douche à l'italienne, est idéale pour recevoir des visiteurs ou servir de salle de bains secondaire. La salle de bains principale, baignée de lumière naturelle, dispose également d'une baignoire, d'une cabine de douche sur mesure sans cadre et d'un chauffage au sol. Le

dernier étage offre un espace mezzanine polyvalent, parfait comme coin lecture ou espace de détente. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante. Un balconnet avec une vue imprenable sur le Théâtre d'État invite à la flânerie – c'est l'endroit idéal pour un barbecue et un dîner entre amis. Un espace de travail supplémentaire se trouve également au dernier étage. Ce logement exceptionnel bénéficie d'une place de parking privative dans la cour et d'une cave indépendante. L'alliance réussie d'une architecture élégante, de technologies de pointe et d'équipements modernes fait de cet appartement un lieu de vie unique pour ceux qui recherchent un confort, un design et une qualité de vie irréprochables.

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25317019N - 03046 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