Cottbus

Seltene Gelegenheit: Stilvolle Eigentumswohnung mit Aufzug und Stellplatz in bester Lage

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

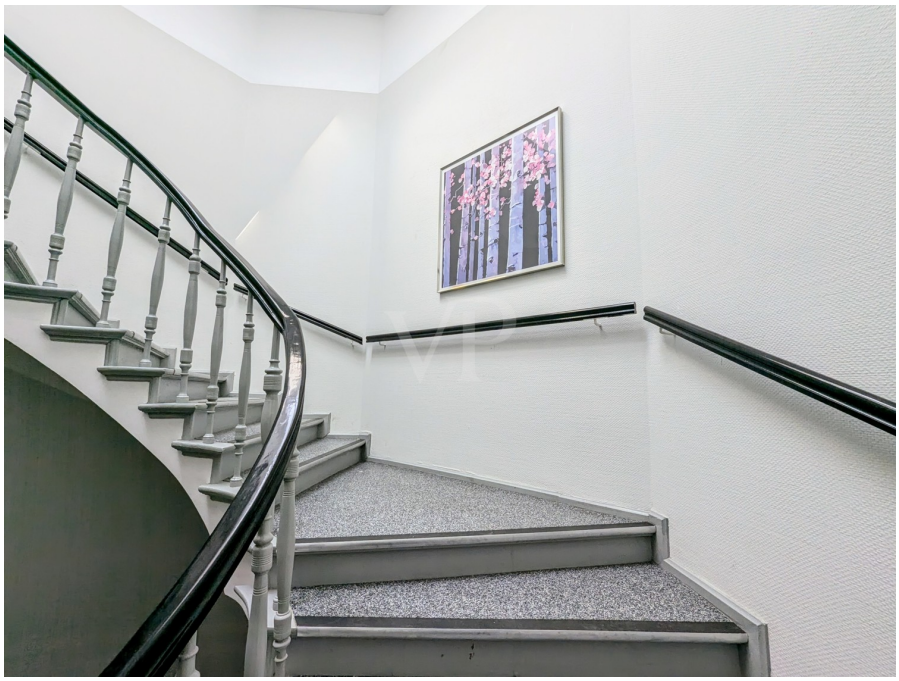
Informations énergétiques

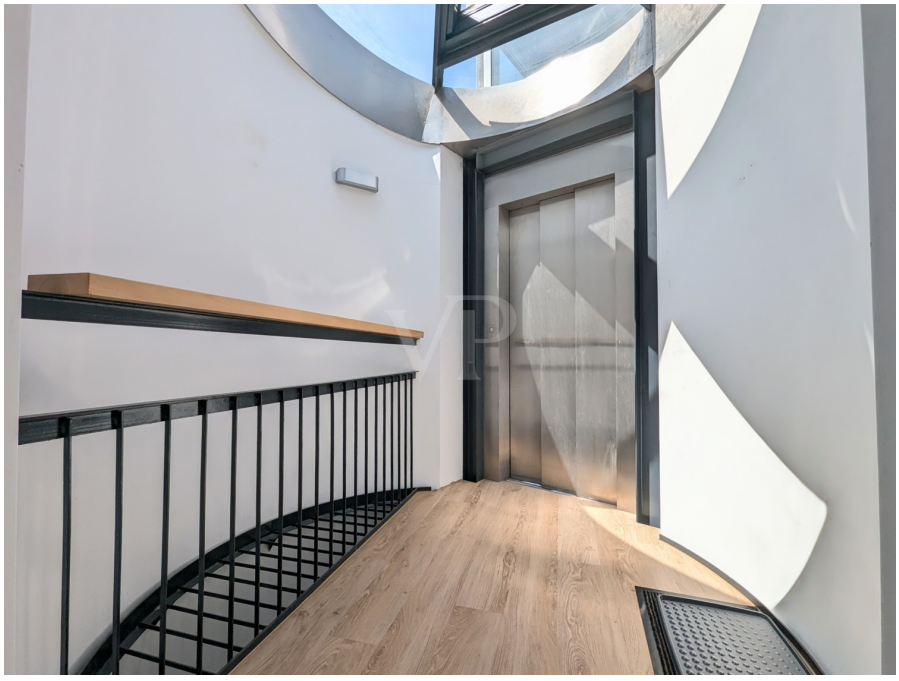
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

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

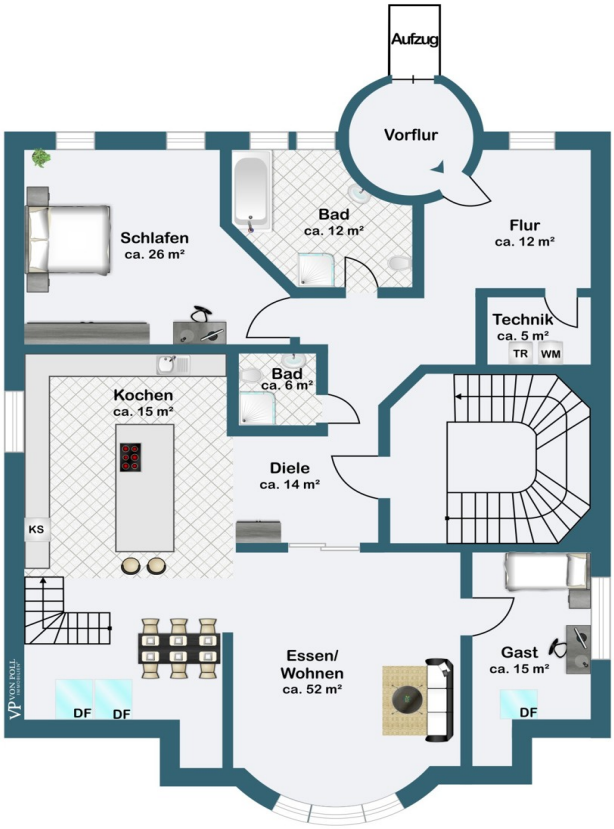
La propriété

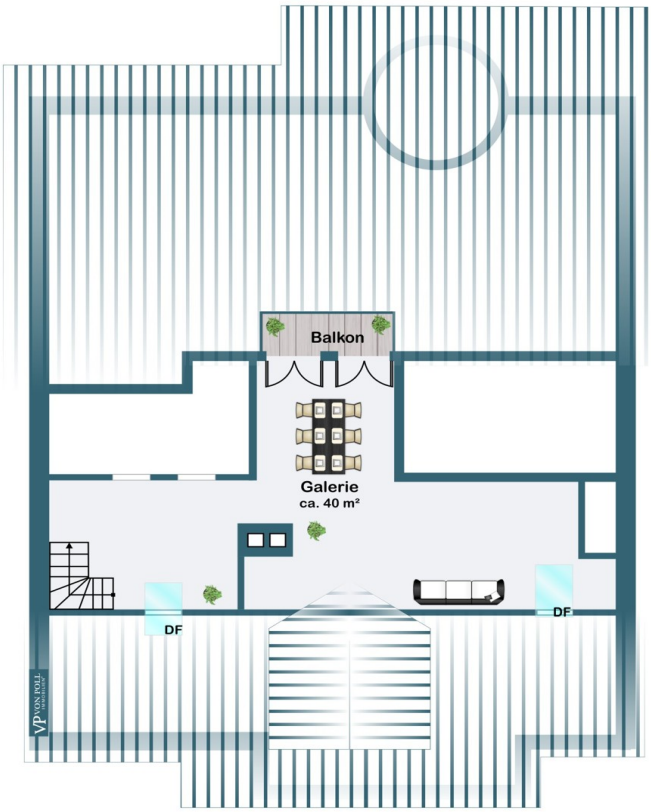
CODE DU BIEN: 25317019N - 03046 Cottbus

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

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in zentraler Lage von Cottbus vereint höchsten Wohnkomfort mit exklusivem Design. Die Einheit ist über das Treppenhaus sowie durch einen Aufzug komfortabel erreichbar. Die im Jahr 2022 vollständig und hochwertig sanierte Wohnung erstreckt sich über das 4. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 5 Einheiten. Die Wohnung umfasst ca. 180?m² Wohnfläche – inklusive einer ca. 40?m² großen Galerieebene mit französischem Balkon im Dachgeschoss. Die einmalige Außenfassade des Hauses obliegt dem Denkmalschutz.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die gesamte Wohnung vollständig entkernt, sämtliche bestehenden Installationen rückgebaut und ein hochwertiger Neubau nach aktuellen energetischen Standards (EnEV) realisiert. Die Maßnahmen umfassten eine moderne Wärmedämmung, neue Elektrik, die Installation einer effizienten Gastherme mit neuen Heizkörpern sowie den Austausch der Fenster – ausgestattet mit Sonnenschutz (Dachfenster) und elektrischen Rollläden.

Die Ausstattung dieser Wohnung ist insgesamt einzigartig: In der Hauptwohnebene wurde hochwertiges Eichenparkett sowie in den Schlafräumen Fliesen in Holzoptik verlegt - für eine warme und elegante Atmosphäre. Die Wände sind glatt geputzt und mit hochwertigen Vliestapeten versehen. In allen Räumen sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich wurde eine Klimaanlage mit drei Geräten installiert – im Schlafzimmer, im Wohnbereich sowie im Dachgeschoss.

Eine elegante Glasschiebetür trennt den einladenden Dielenbereich vom offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Der Wohnbereich als Herzstück der Ebene überzeugt durch klassische Moderne und eine wohlige Gemütlichkeit. Viel Licht , der Runderker und die hohe Decke lassen ein einmaliges Wohngefühl entstehen. Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein weiteres Zimmer, welches sich hervorragend als Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Der großzügige Essbereich befindet sich zwischen Wohnraum und Küche - so ist eine ideale Aufteilung bei dennoch zusammenhängender Fläche gegeben. In der äußerst hochwertigen Einbauküche genießt man die Vorzüge exklusiver Einbaugeräte: ein großes Induktionskochfeld mit versenkbarer Dunstabzugshaube für freie Sicht, ein Backofen mit Dampfgarfunktion, zwei Spülmaschinen, ein eleganter Weinkühlschrank sowie eine Side-by-Side Kühlschrank lassen keine Wünsche offen. Die Einbauküche ist separat zu erwerben, die Kosten für die

Küche inklusive Einbaugeräten beträgt 20.000€.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvoll gestaltete Bäder. Das moderne Gästebad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und ideal für Besucher oder als Zweitbad nutzbar. Das Tageslicht-Hauptbad bietet zusätzlich eine Badewanne, eine maßgefertigte, rahmenlose Duschabtrennung sowie Fußbodenheizung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vielseitig nutzbare Galeriefläche, die sich ideal als Leseecke oder entspannter Rückzugsort eignet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein französischer Balkon mit schönem Ausblick bis zum Staatstheater lädt zum Verweilen ein – hier lässt sich entspannt ein Grill aufstellen und ein Abendessen mit Freunden genießen. Ein zusätzlicher Arbeitsbereich ist ebenfalls im oberen Geschoss untergebracht.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Wohnangebot durch einen eigenen Stellplatz im Innenhof sowie einen separaten Kellerraum. Die gelungene Kombination aus stilvoller Architektur, hochwertiger Technik und moderner Ausstattung macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort, Design und Wohnqualität.

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