

Cottbus

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** Einzigartige 3-Raum-Stadtwohnung mit Einbauküche, Terrasse und TG-Stellplatz

CODE DU BIEN: 26317002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 1.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26317002 - 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: 26317002 - 03046 Cottbus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26317002
Surface habitable	ca. 123 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 95 EUR (Location)

Prix de loyer	1.250 EUR
Coûts supplémentaires	330 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	171.56 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26317002 - 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: 26317002 - 03046 Cottbus

## Une première impression

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre erstklassige Innenstadtlage sowie ihren einzigartigen und durchdachten Grundriss. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines charmanten Altbauhauses in ruhiger Umgebung und vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und steht nun im Erstbezug zur Verfügung. Hochwertige Vinylböden in warmem Holzton verleihen allen Wohnräumen eine besonders behagliche Atmosphäre und überzeugen zugleich durch ihre Pflegeleichtigkeit. Die neu gestalteten Bäder präsentieren sich mit modernen Fliesen in zeitlosem Grauton.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die hochwertige Badausstattung: Neben einem Badezimmer mit Dusche verfügt die Wohnung über ein großzügiges Masterbad mit zwei räumlich getrennten Waschtischen sowie Dusche und Badewanne. Dieses Bad ist direkt dem Elternschlafzimmer zugeordnet und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die neue Einbauküche mit Kochblock und modernen Einbaugeräten steht den Mietern zur Verfügung. Zwischen Küche und Wohnbereich befindet sich ideal platziert ein helles Kinderzimmer. Der Wohnbereich selbst überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre und großzügige Gestaltung. Große Glastüren, teilweise mit eleganten Sprossen, gliedern die Räume harmonisch und lassen viel Tageslicht einfallen. Die urige Dachterrasse ist attraktiv zwischen Wohn- und Schlafbereich gelegen und lädt zum Entspannen ein. Das Schlafzimmer befindet sich ruhig im hinteren Teil der Wohnung und bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Abgerundet wird die Ausstattung durch bereits installierte HDMI-Kabel für eine komfortable Medienanbindung.

Ein im Jahr 2025 neu installierter Fernwärmeanschluss sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung. Ein separater Kellerraum steht den Mietern zur Verfügung. Zudem gehört ein Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss des Hauses zum Angebot, der bei Bedarf separat angemietet werden kann.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung mit ihrem einzigartigen Schnitt persönlich überzeugen.

CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## Détails des commodités

- 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Erstbezug nach Sanierung (2025)
- Ruhige Innenstadtlage
- Vinylboden in hochwertiger Holzoptik
- Neue Einbauküche mit Kochblock und Einbaugeräten
- Zwei moderne Bäder (Duschbad & Masterbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch)
- gemütliche Dachterrasse
- Großer, heller Wohnbereich
- Große Glastüren, teilweise mit Sprossen
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Installierte HDMI-Kabel
- Neuer Fernwärmeanschluss (2025)
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz separat anmietbar

CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich gefragter Lage von Cottbus, in der Neustädter Straße. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist fußläufig erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine optimale Anbindung an alle Stadtteile sowie an den Hauptbahnhof. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Versorgungseinrichtungen sind schnell und bequem erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von urbanem Leben, ergänzt durch nahegelegene Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die zentrale Lage macht den Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Studierende sowie Paare, die das Leben in der Stadt schätzen.

CODE DU BIEN: 26317002 - 03046 Cottbus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 171.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26317002 - 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](mailto:cottbus@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)