

Cottbus

\*\*\*FOGLALT\*\*\* Modern, világos, 4 szobás  
maisonette apartman központi helyen

VP azonosító: 25317005



VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Áttekintés

VP azonosító	25317005
Hasznos lakótér	ca. 115 m²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdőszobák	2
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	5000 x Felszíni parkolóhely

Vételár	285.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

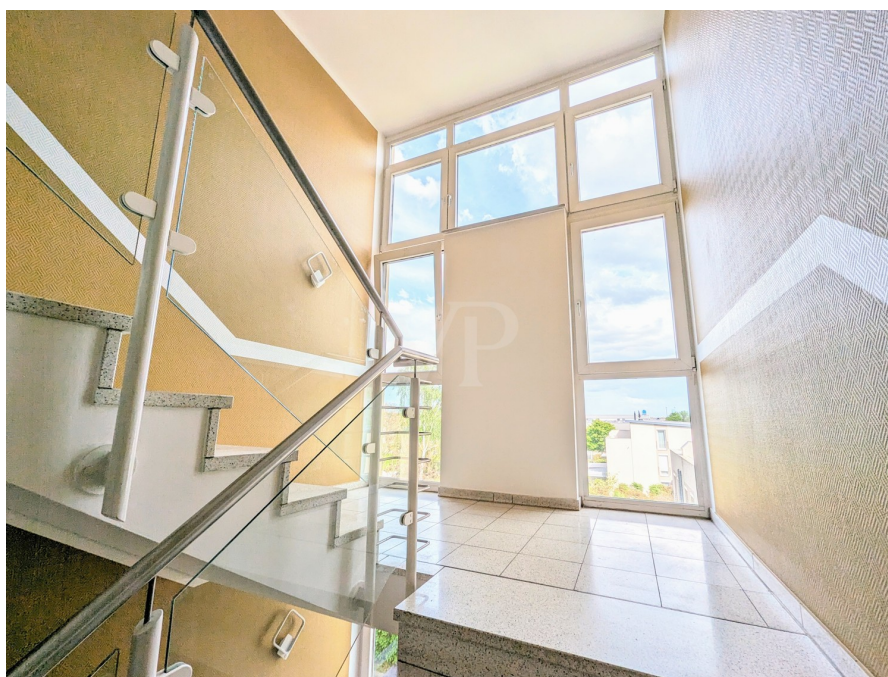
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.11.2033
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	88.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan





VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan





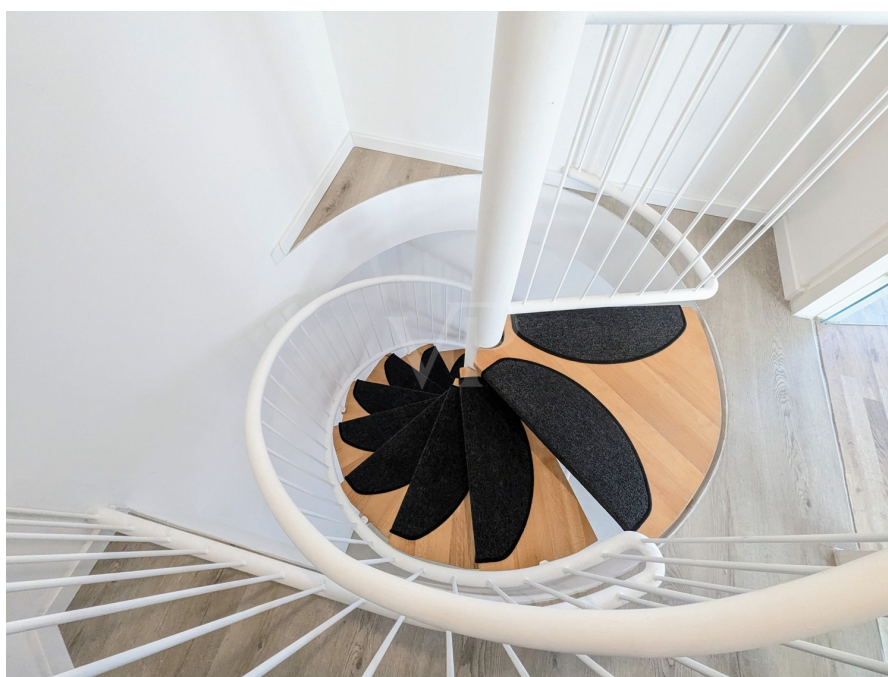
VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan





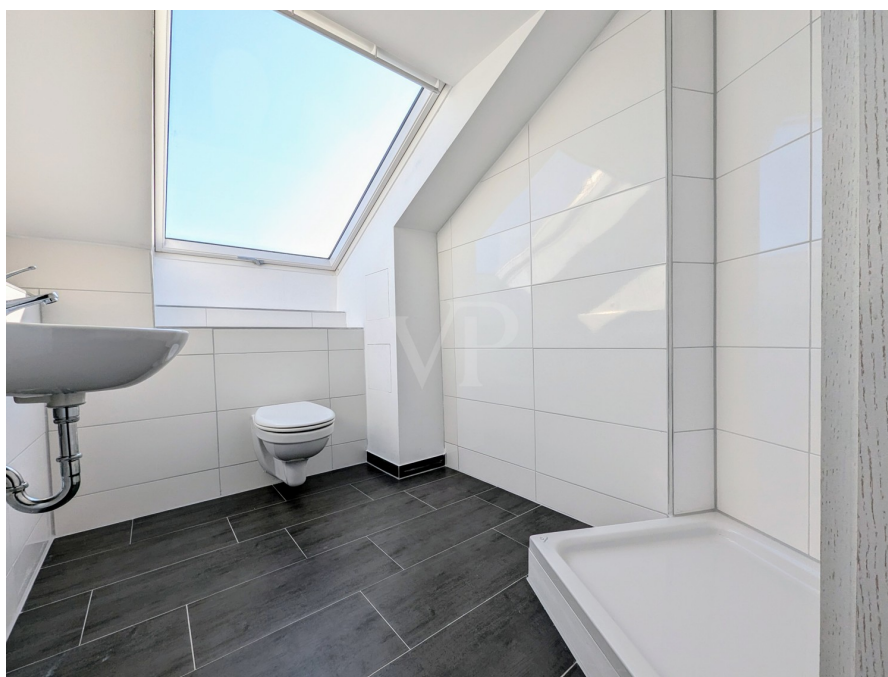
VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Az első benyomás

Ez a tágas, négyszobás maisonette lakás világosságával, modern felszereltségével és jól megtervezett elrendezésével lenyugózó. Cottbus egy keresett lakóövezetében található. A közelmúltban fejeződött be a nagyszabású modernizáció/felújítás. A lakás a harmadik emeleten és a tetotérben található. A nagyméretű folyosóról a világos nappaliba jutunk, ahonnan az erkélyre is ki lehet jutni. További fénypont a világos dolgozószoba nagy ablakos homlokzattal, amely ideális feltételeket kínál otthoni munkavégzéshez vagy kreatív tevékenységekhez. Ezen a szinten található még egy hangulatos gyerekszoba, egy különálló konyha és egy modern fürdőszoba zuhanyzóval és káddal. A mosdószekevény már be van építve, és az ajánlat része. Egy csigalépcső vezet a tetotérbe, ahol egy tágas, légkondicionált és kellemesen világos nappali/hálószoba várja a vendégeket. Ez a nagyon nagy szoba egyszerű építési munkákkal könnyen két szobára osztható, így egy ötödik szoba jön létre. A mindkét oldalon található ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak. Ezen a szinten található még egy modern fürdőszoba zuhanyzóval és egy praktikus tárolóhelyiség is. Az egész lakás kiváló minőségű anyagokkal berendezett: a falak vakoltak és világos színűre festettek, elegáns, világos színű, fényes csempéket raktak le a folyosóra és a konyhába, míg a nappaliban vonzó, fahatású vinil padlóburkolat található. A teljes lakóteret padlófűtés fut. A közös tulajdon aránya 13,16/100. A saját pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Az épület előtti parkolóhely opcionálisan külön vásárolható.

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## Részletes felszereltség

- 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-/Schlafträumen
- 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

**VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



**VP azonosító: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

**Tel.:** +49 355 - 49 36 541 0

**E-Mail:** cottbus@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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