

Cottbus

Kiváló minőségű, felújított társasházi lakás lifttel és parkolóhellyel, kiváló helyen

VP azonosító: 25317019N



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

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

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Áttekintés

VP azonosító	25317019N
Hasznos lakótér	ca. 180 m²
Emelet	4
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1910
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

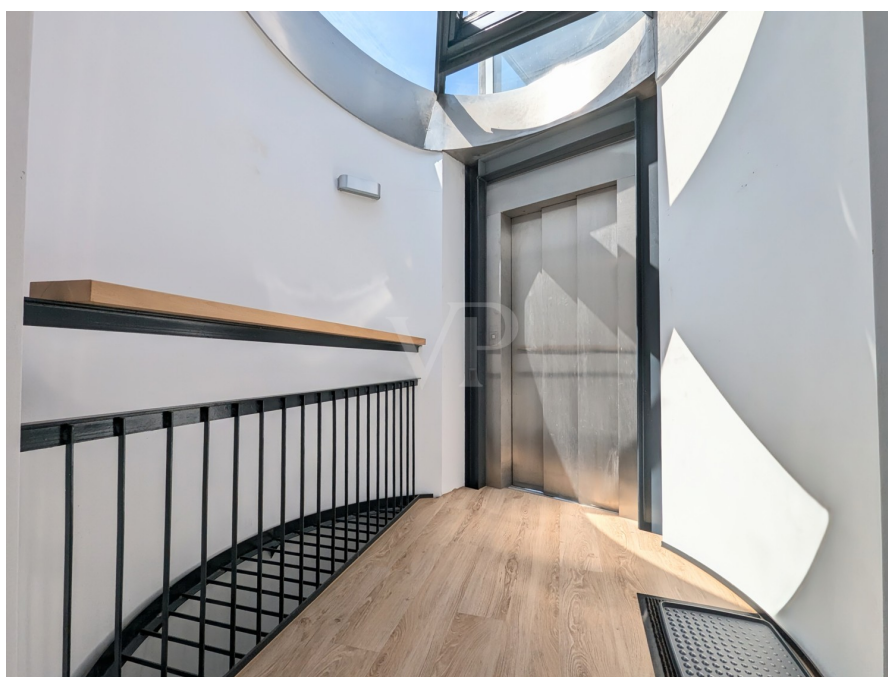
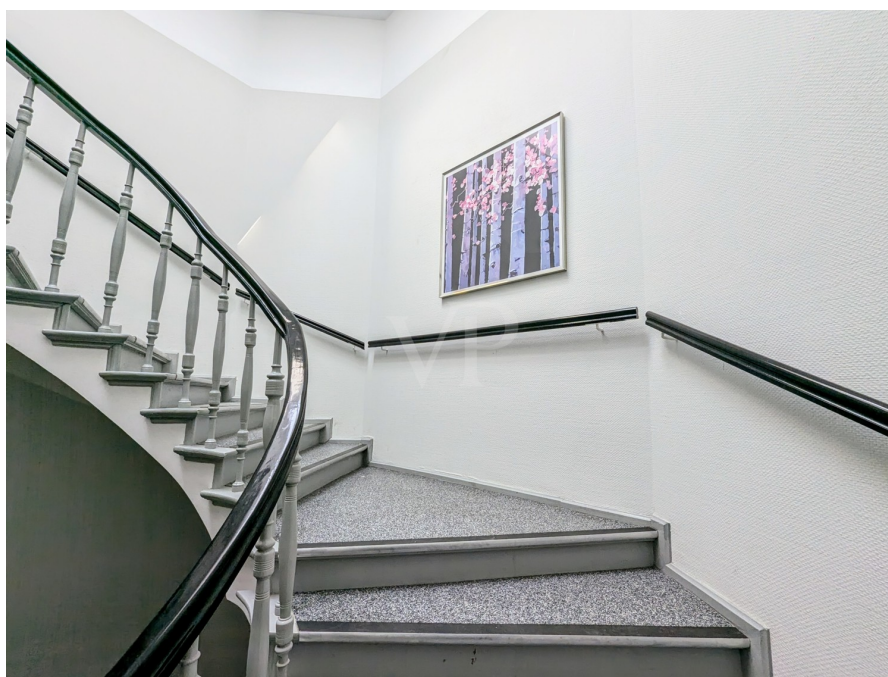
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	02.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	63.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az ingatlan



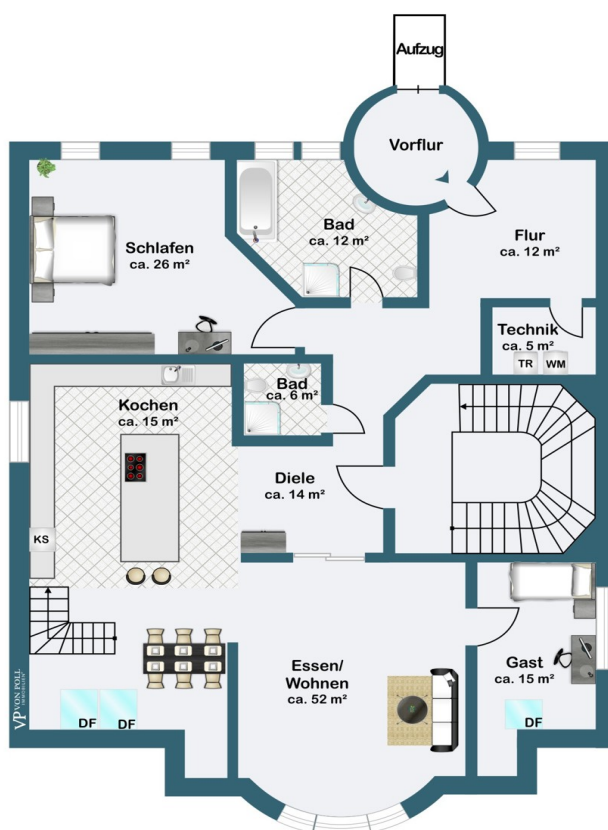
VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

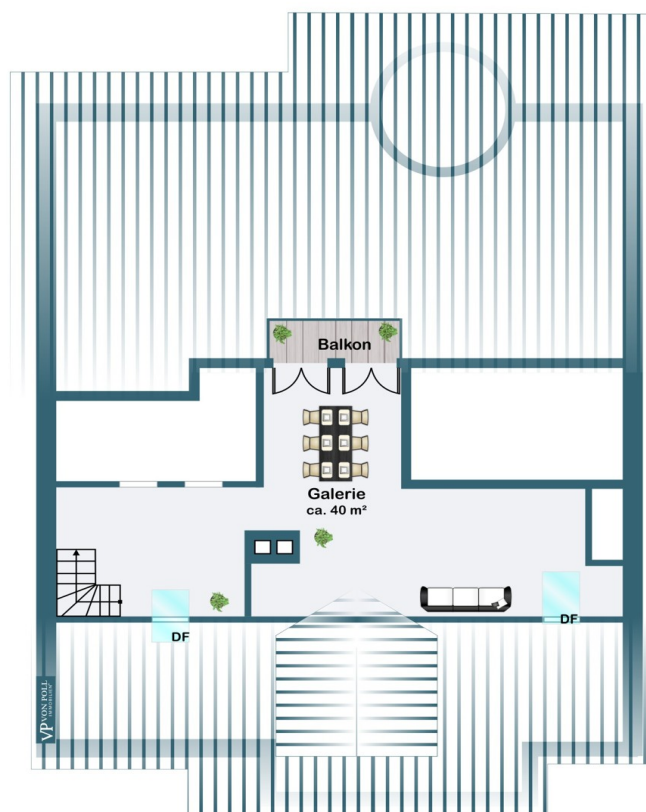
Az ingatlan



VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Az első benyomás

Ez a kivételes, központi helyen található társasházi lakás a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet ötvözi az exkluzív dizájnnal. A lakás könnyen megközelíthető lépcsőn és lifttel is. A 2022-ben teljesen és aprólékosan felújított lakás egy jól karbantartott, ötlakásos épület negyedik emeletét és tetotérét foglalja magában. A lakás körülbelül 180 négyzetméternyi lakóteret kínál, beleértve egy 40 négyzetméteres galériát, a legfelső emeleten pedig egy Juliet erkéllyel. Az épület egyedi homlokzata műemlékvédelem alatt áll. Az átfogó felújítás során a teljes lakást kibebezték, az összes meglévő berendezést eltávolították, és egy kiváló minőségű, új épületet építettek a jelenlegi energiahatékonysági szabványoknak (EnEV) megfelelően. A felújítás magában foglalta a modern hoszigetelést, az új elektromos vezetékeket, egy hatékony gázkazán beszerelését új radiátorokkal, valamint az ablakok cseréjét napellenzőre (tetoablakok) és elektromos redonyókra. A felújítást a régió neves szakcégei végezték. A lakás egyedi jellemzői igazán egyediek: A fő nappali szinten kiváló minőségű tölgyfa parketta, a hálósobákban pedig fahatású csempék találhatók, amelyek meleg és elegáns hangulatot teremtenek. A falak simára vakoltak és kiváló minőségű nem szott tapétával borítottak. A szabályozott, hovásszanyeros szellőzőrendszer minden helyiségben kellemes beltéri klímát biztosít. Ezenkívül három egységből álló légkondicionáló rendszer is be van szerelve – egy a hálósobában, egy a nappaliban és egy a padláson. Egy elegáns üveg tolóajtó választja el a hívogató elosztóbát a nyitott terü nappali-étkezőtől és konyhától. A szint szívében található nappali klasszikus modern dizájnjával és otthonos hangulatával lenyugözi a látogatókat. A bőséges természetes fény, a kiugró ablak és a magas mennyezet valóban kivételes életélményt teremt. Közvetlenül a nappali mellett található egy másik szoba, amely ideálisan alkalmas vendégszobaként vagy gyerekszobaként. A tágas étkező a nappali és a konyha között helyezkedik el, ideális elrendezést biztosítva, miközben egységes életteret biztosít. A kivételesen magas minőségű beépített konyha exkluzív készülékek elonyeit kínálja: a nagyméretű indukciós főzőlap kihúzható páraelszívóval a zavartalan kilátás érdekében, a gozfunkcióval ellátott süto, a két mosogatógép, az elegáns borhuto és a side-by-side hűtőszekrény minden igényt kielégít. A beépített konyha külön megvásárolható; a konyha ára a készülékekkel együtt 20 000 euró. A lakásban két stílusosan kialakított fürdoszoba található. A modern vendégfürdoszoba zuhanyzóval van felszerelve, és ideális látogatók számára vagy második fürdoszobaként. A természetes fénnel teli fő fürdoszobában kád, egyedi gyártású, keret nélküli zuhanykabin és padlófűtés is található. A legfelső emeleten egy sokoldalú galéria található, amely tökéletes olvasósaroknak vagy pihenohelynek. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek. A Juliet erkély, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik az Állami Színházra, csábít egy kis időtöltésre – ez a tökéletes hely egy

grillezéshez és egy baráti vacsorához. Egy további munkaterület is található a legfelső emeleten. Ezt a kivételes éttermet egy privát parkolóhely egészíti ki az udvarban, valamint egy különálló pincehelyiség. A stílusos építészeti, a magas színvonalú technológia és a modern felszereltség sikeres kombinációja teszi ezt a lakást egyedülálló otthonná azok számára, akik magas szintű kényelmet, dizájnt és életminőséget várnak el.

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25317019N - 03046 Cottbus

További információ / adatok

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 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: 25317019N - 03046 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