

Cottbus

## \*\*\*RISERVATO\*\*\* Appartamento duplex di 4 locali, ristrutturato e luminoso, in posizione centrale

**Codice oggetto: 25317005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25317005</b>	Prezzo d'acquisto	<b>285.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Maisonette</b>
Piano	<b>1</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>4</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2025</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1994</b>	Caratteristiche	<b>Balcone</b>
Garage/Posto auto	<b>5000 x superficie libera</b>		

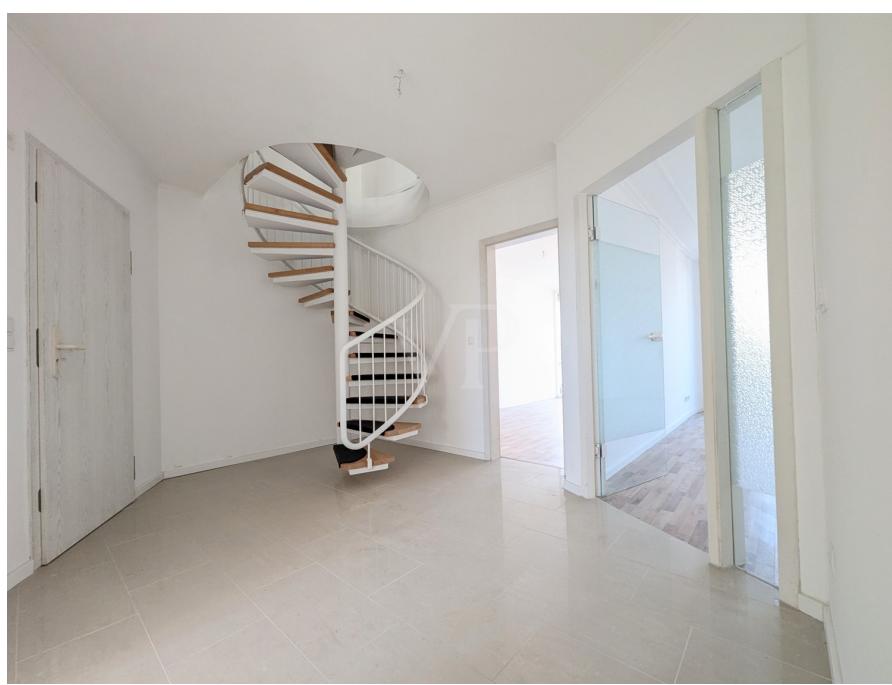
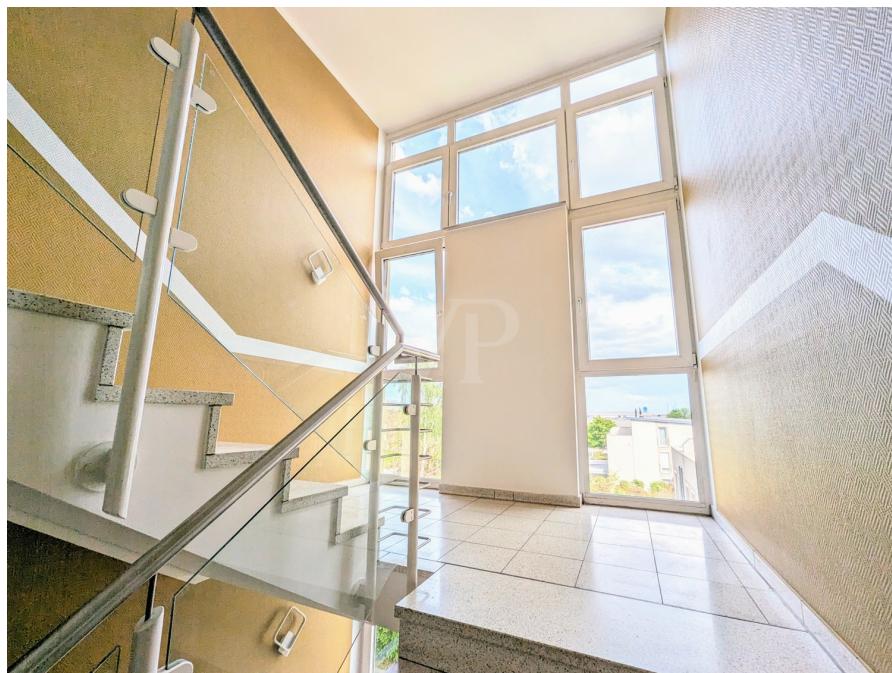
Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.11.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



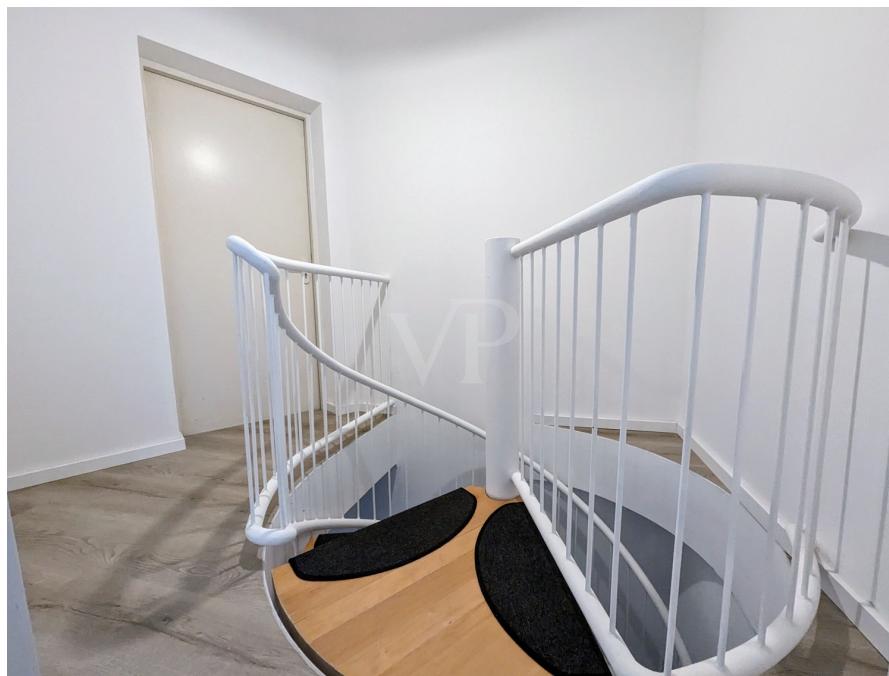
Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



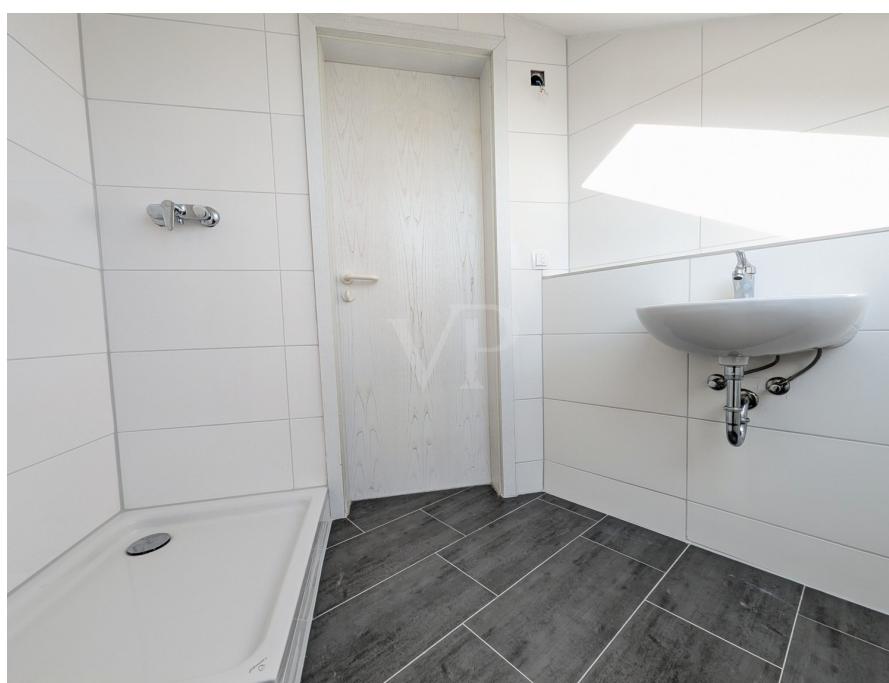
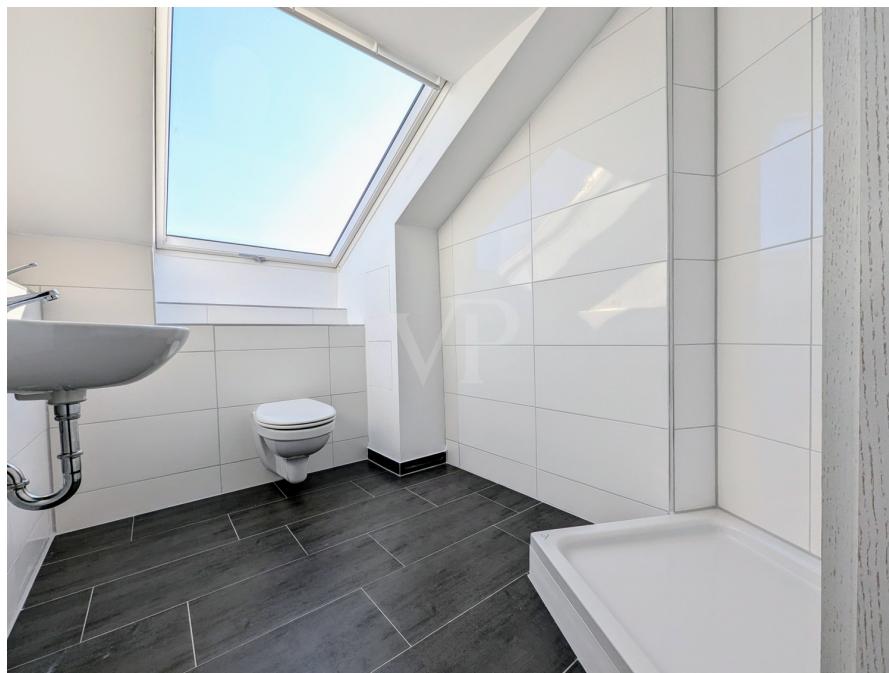
Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus

## La proprietà



**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento duplex di quattro locali colpisce per la sua luminosità, i comfort moderni e la disposizione ben progettata. Si trova in una ricercata zona residenziale di Cottbus. Sono stati recentemente completati ampi lavori di ammodernamento/ristrutturazione. L'appartamento occupa il terzo piano e la mansarda. Dall'ampio corridoio si accede al luminoso soggiorno con accesso al balcone. Un altro punto forte è il luminoso studio con un'ampia vetrata, che offre le condizioni ideali per lavorare da casa o per attività creative. Questo piano dispone anche di un'accogliente cameretta per bambini, una cucina separata e un moderno bagno con doccia e vasca. Un mobile lavabo è già integrato e incluso nell'offerta. Una scala a chiocciola conduce alla mansarda, dove vi attende una spaziosa zona giorno/notte climatizzata e piacevolmente luminosa. Questo spazio molto ampio può essere facilmente diviso in due stanze con semplici lavori di costruzione, creando una quinta stanza. Le finestre su entrambi i lati forniscono molta luce naturale. Questo piano comprende anche un altro moderno bagno con doccia e un pratico ripostiglio. L'intero appartamento vanta materiali di alta qualità: le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, eleganti piastrelle lucide chiare sono state posate nel corridoio e in cucina, mentre le zone giorno sono caratterizzate da un gradevole pavimento in vinile effetto legno. Il riscaldamento a pavimento riscalda l'intera zona giorno. La quota di comproprietà è di 13,16/100. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un posto auto opzionale di fronte all'edificio può essere acquistato separatamente.

**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## **Dettagli dei servizi**

- 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-/Schlafräumen
- 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

**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Stadtteil Schmellwitz in Cottbus und bietet eine gut ausgebauten 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.

**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25317005 - 03044 Cottbus**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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