

Cottbus

# Moderne 3-Raum-Wohnung mit Stellplatz und Garage in bester Lage

**CODICE OGGETTO: 25317030**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

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

CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |                        |   |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25317030                             | Prezzo d'acquisto      | 260.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 78 m <sup>2</sup>                | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 1                                    | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                                    | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 1                                    | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1                                    | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone   |
| Anno di costruzione | 2013                                 |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |                        |   |

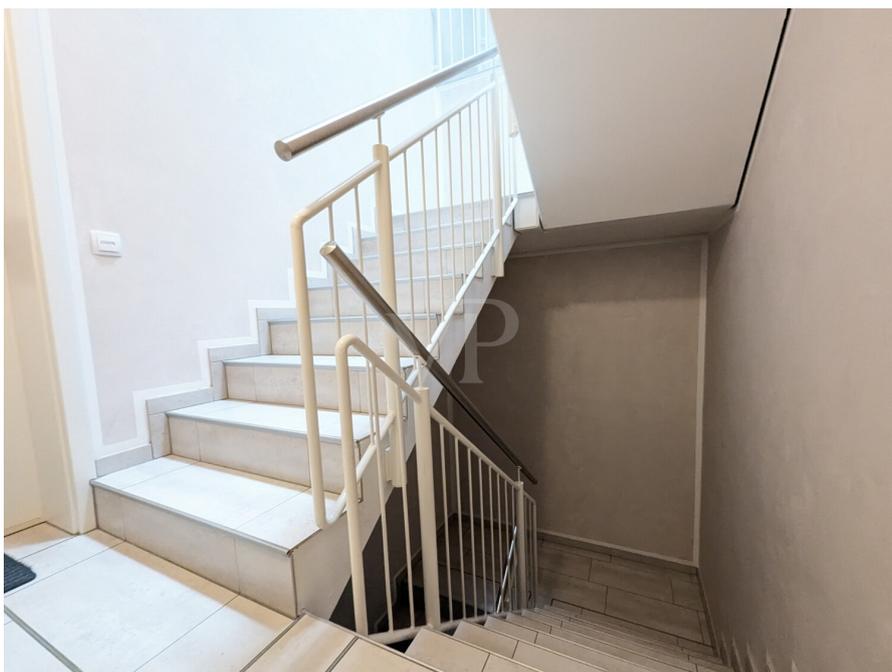
CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## Dati energetici

|   |                   |   |                                     |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 56.50 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.02.2029        | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



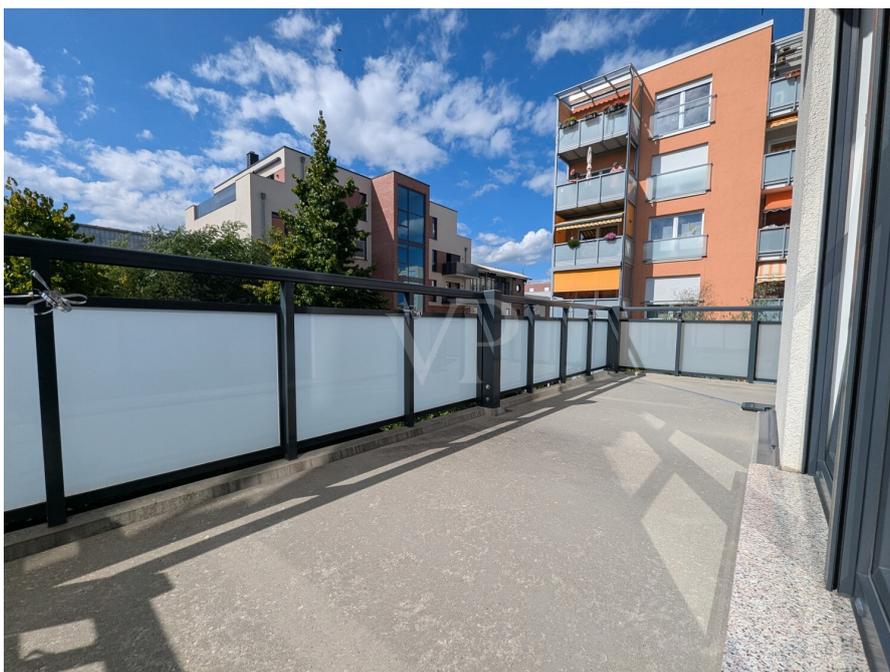
CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



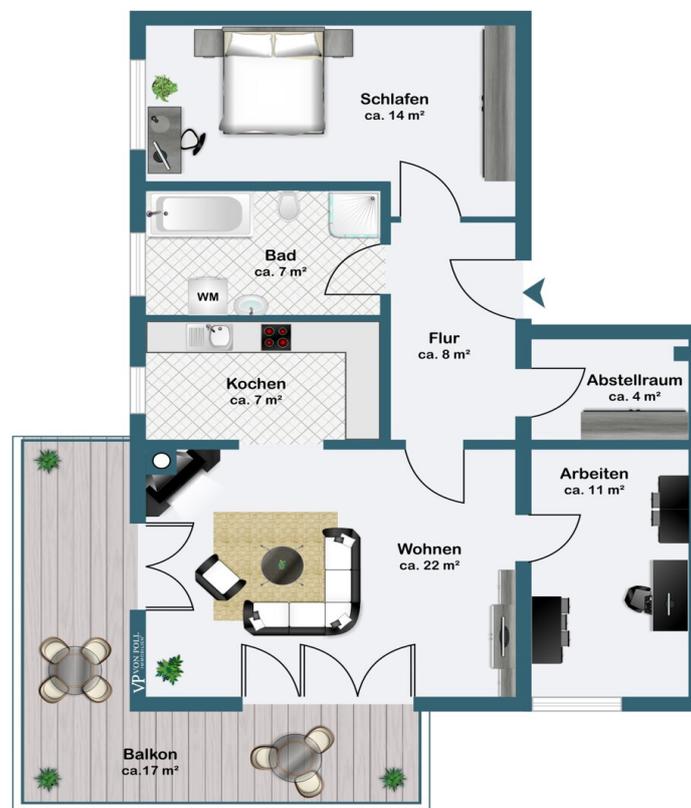
CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus**

## Una prima impressione

Diese neuwertige Eigentumswohnung vereint moderne Ausstattung mit einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Nur wenige Schritte vom Staatstheater entfernt, wohnen Sie hier mitten im Zentrum und genießen dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre.

Ein angenehm großer Flurbereich bietet Platz für Garderobe und Schränke. Der einladende Wohnbereich überzeugt durch die großen Fensterfronten und bietet eine entspannte Wohnatmosphäre. Der angrenzende, helle Küchenbereich verfügt über eine moderne und neuwertige Einbauküche, welche sich harmonisch in das moderne Ambiente einfügt. Vom Wohnraum aus haben Sie gleich zwei Zugänge zum großen, über Eck verlaufenden Balkon – ideal, um die Sonne zu genießen oder gemütlich zu frühstücken und Abend zu essen.

Die Wohnung bietet darüber hinaus ein helles Arbeitszimmer sowie ein ruhig gelegenes Schlafzimmer. Das Tageslichtbad überzeugt mit moderner Ausstattung, Dusche und Badewanne. Ein großer Abstellraum sorgt für praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten und sonstigen Stauraum.

Große Fensterflächen, teils bodentief, garantieren lichtdurchflutete Räume, während die elektrisch bedienbaren Jalousien und die Fußbodenheizung in allen Zimmern für höchsten Wohnkomfort stehen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude mit Personenaufzug. Ein Stellplatz sowie eine Garage mit elektrischem Tor sind bereits im Angebot enthalten. Für Fahrräder steht zudem ein separater Abstellraum zur Verfügung.

Diese moderne Wohnung ist eine echte Rarität auf dem innerstädtischen Immobilienmarkt und bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Die Wohnung ist unvermietet und kann für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage dienen.

**CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus**

## Dettagli dei servizi

- Erstklassige Innenstadtlage nahe dem Staatstheater
- Großzügiger Wohnbereich mit angrenzender, offener Küche
- Neuwertige, helle Einbauküche
- Über Eck verlaufender Balkon mit zwei Zugängen
- Schlafzimmer in ruhiger Lage
- Arbeitszimmer
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Helle Räume, teilweise bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Jalousien
- Personenaufzug im Haus
- Stellplatz und Garage mit elektrischem Tor inklusive
- Fahrradabstellraum

**CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in beliebter, zentrumsnaher Lage. Das Staatstheater, Parks und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Infrastruktur ist hervorragend, Bus- und Bahnhaltestellen sind im nahen Umfeld vorhanden. Die Lage ist stadtmittig, trotzdem liegt die Wohnung angenehm ruhig.

**CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 Cottbus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25317030 - 03046 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)