

Cottbus

Condominio ristrutturato di alta qualità con ascensore e posto auto in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25317019N



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25317019N - 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: 25317019N - 03046 Cottbus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25317019N
Superficie netta	ca. 180 m²
Piano	4
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

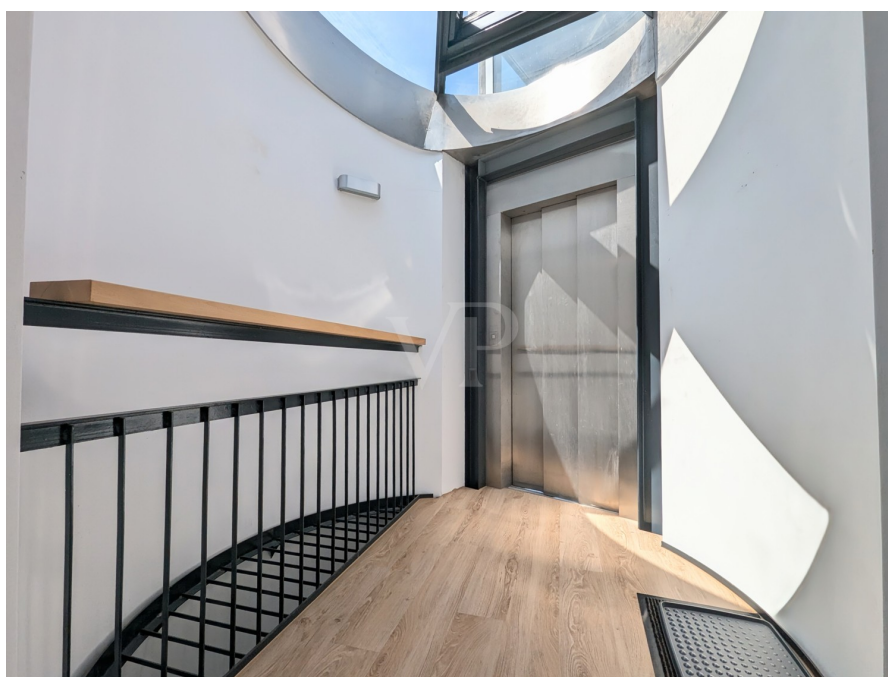
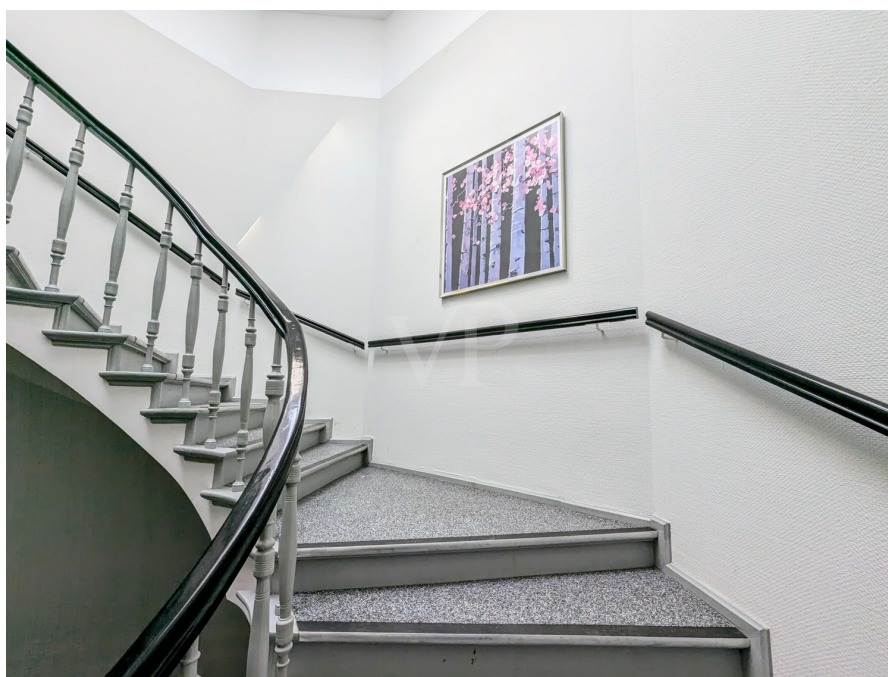
Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	63.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.08.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

La proprietà



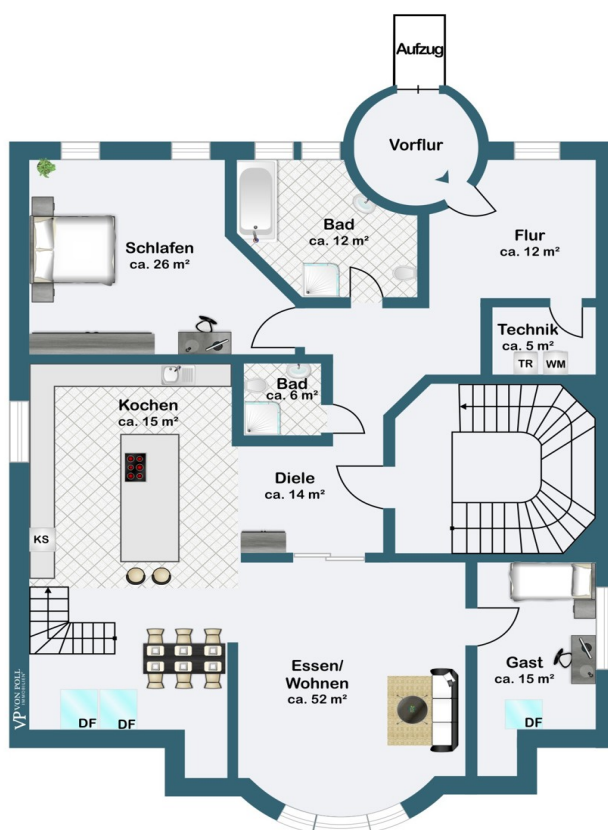
Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

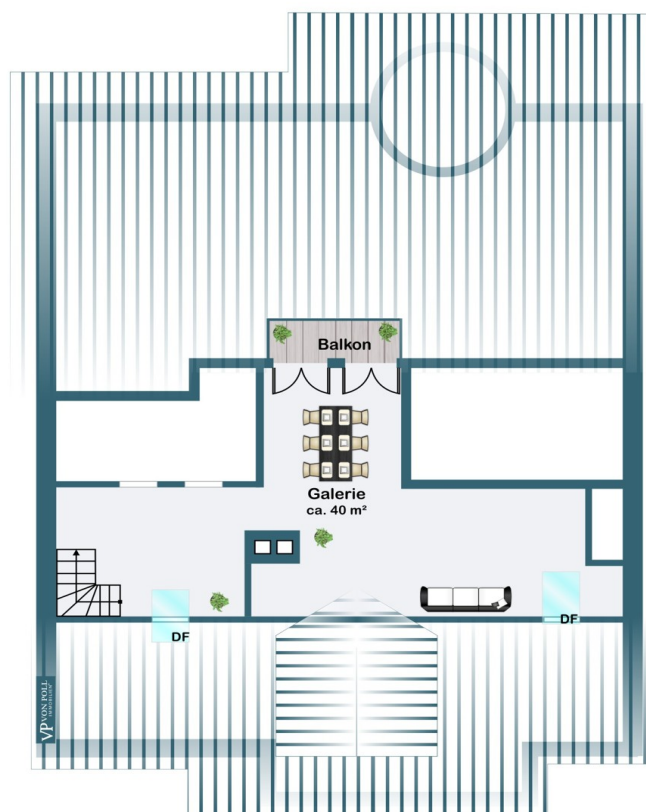
La proprietà



Codice oggetto: 25317019N - 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: 25317019N - 03046 Cottbus

Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento in posizione centrale a Cottbus coniuga il massimo comfort abitativo con un design esclusivo. L'unità è facilmente raggiungibile tramite scale e ascensore. Completamente e meticolosamente ristrutturato nel 2022, l'appartamento si estende al quarto piano e alla mansarda di un edificio ben tenuto di cinque unità.

L'appartamento offre circa 180 metri quadrati di superficie abitabile, di cui 40 metri quadrati di soppalco con balcone alla Julietta all'ultimo piano. La facciata unica dell'edificio è un monumento storico tutelato. Durante la ristrutturazione completa, l'intero appartamento è stato svuotato, tutti gli impianti esistenti sono stati rimossi e un nuovo edificio di alta qualità è stato costruito secondo gli attuali standard di efficienza energetica (EnEV). La ristrutturazione ha incluso un moderno isolamento termico, un nuovo impianto elettrico, l'installazione di una caldaia a gas efficiente con nuovi radiatori e la sostituzione delle finestre con schermature solari (lucernari) e tapparelle elettriche. La ristrutturazione è stata eseguita da rinomate aziende specializzate della regione. Le caratteristiche di questo appartamento sono davvero uniche: al piano principale è stato posato un pregiato parquet in rovere, mentre nelle camere da letto sono state installate piastrelle effetto legno, creando un'atmosfera calda ed elegante. Le pareti sono intonacate a specchio e rivestite con carta da parati in tessuto non tessuto di alta qualità. Un sistema di ventilazione controllata con recupero di calore garantisce un clima interno confortevole in tutti gli ambienti. Inoltre, è stato installato un sistema di aria condizionata con tre unità: una nella camera da letto, una nella zona giorno e una nella mansarda. Un'elegante porta scorrevole in vetro separa l'accogliente ingresso dalla zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. La zona giorno, il cuore del piano, colpisce per il suo design classico e moderno e l'atmosfera accogliente. L'abbondante luce naturale, la finestra a bovindo e l'alto soffitto creano un'esperienza abitativa davvero eccezionale. Direttamente adiacente alla zona giorno si trova un'altra stanza, ideale come camera per gli ospiti o per i bambini. L'ampia zona pranzo si trova tra il soggiorno e la cucina, offrendo una disposizione ideale degli spazi pur mantenendo uno spazio abitativo coeso. La cucina componibile di altissima qualità vanta i vantaggi di elettrodomestici esclusivi: un ampio piano cottura a induzione con cappa aspirante a scomparsa per una vista ininterrotta, un forno con funzione vapore, due lavastoviglie, un'elegante cantinetta per il vino e un frigorifero side-by-side soddisfano ogni desiderio. La cucina componibile è disponibile per l'acquisto separato; il costo della cucina, elettrodomestici inclusi, è di 20.000 €. L'appartamento dispone di due bagni dal design elegante. Il moderno bagno per gli ospiti è dotato di una cabina doccia ed è ideale per gli ospiti o come secondo bagno. Il bagno principale, inondato di luce naturale, offre anche una vasca da bagno, un box doccia su misura senza telaio e riscaldamento a pavimento. L'ultimo piano ospita

una versatile galleria, perfetta come angolo lettura o come rifugio rilassante. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Un balcone alla Julietta con una splendida vista che si estende fino al Teatro di Stato invita a soffermarsi: è il luogo perfetto per allestire un barbecue e godersi una cena con gli amici. All'ultimo piano si trova anche un'ulteriore area di lavoro. Questo eccezionale spazio abitativo è completato da un posto auto privato nel cortile e da una cantina separata. La riuscita combinazione di architettura elegante, tecnologia di alta qualità e comfort moderni rende questo appartamento una casa unica per chi esige elevati standard di comfort, design e qualità abitativa.

Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25317019N - 03046 Cottbus

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25317019N - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com