

Cottbus

## Attraktives Geschäftshaus mit langjährigen Mietverhältnissen in sehr guter Lage

Codice oggetto: 26317005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 299 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26317005 - 03046 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: 26317005 - 03046 Cottbus

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26317005	Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Anno di costruzione	1910	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 854 m²
		Superficie affittabile	ca. 854 m²

Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	120.94 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus

## La proprietà





**Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein repräsentatives, modernisiertes Renditeobjekt in sehr guter Lage von Cottbus. Die Immobilie ist vollständig und langfristig vermietet, -überwiegend seit dem Jahr 2014- und bietet damit eine stabile sowie nachhaltige Ertragsbasis.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen, die jeweils als Büroflächen genutzt werden. Jede Etage ist an eine eigenständige Mietpartei mit fest etabliertem Kundenstamm vermietet, wodurch der Standort als gefestigt und bekannt einzustufen ist. Die Büroeinheiten sind jeweils im rechten und linken Gebäudeflügel angeordnet und lassen sich bei Bedarf in separate Einheiten aufteilen. Entsprechende brandschutzkonforme Zugangstüren vom Flurbereich sind bereits vorhanden, sodass eine Unterteilung in bis zu zehn Einheiten realisierbar ist.

Im Dachgeschoss befinden sich zusätzlich zwei vermietete Lagerflächen. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden, derzeit jedoch außer Betrieb und nicht in Nutzung.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 63.840 Euro.

Das Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den Jahren 1990 bis 1992 umfassend saniert. Im Jahr 2020 erfolgte unter Einhaltung sämtlicher behördlicher Auflagen und mit entsprechender Baugenehmigung die Umnutzung zu einem reinen Geschäftshaus. Alle erforderlichen Maßnahmen wurden fachgerecht umgesetzt. Ergänzend wurden die Flur- und Kellerbereiche modernisiert, sodass sich die Immobilie heute in einem hervorragenden Gesamtzustand befindet.

Diese Kapitalanlage überzeugt durch ihre markante Architektur, den ausgezeichneten Sanierungs- und Pflegezustand, die attraktive und langfristige Vermietung im Bürosegment sowie die sehr gute Lage mit optimaler Erreichbarkeit.

Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus

## Dettagli dei servizi

- voll vermietetes Büro-Geschäftshaus mit 4 Ebenen
- weitere 2 Flächen im DG als Lagerbereich vermietet
- Komplettsanierung der Immobilie 1990 - 1992 erfolgt
- Heizungsanlage 1995 erneuert
- in 2021 / 2022 Flurbereich sowie Kellergeschoss modernisiert und teilsaniert
- komplette Umbaumaßnahmen im Zuge der Nutzungsänderung zum Geschäftshaus gemäß Baugenehmigung im Jahr 2020 erfolgt:
- Umbau der Heizungsanlage zur Brandschutzanpassung
- Installation Alarm- und Notbeleuchtungsanlage
- Einbau von Brandschutztüren und Notausstiegen
- kleiner Außenbereich, von Mietern nutzbar

**Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage in Cottbus/Ströbitz - unweit des Stadtzentrums von Cottbus. Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Stadtkern ist außerhalb öffentlicher Verkehrsmittel bequem mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld.



Codice oggetto: 26317005 - 03046 Cottbus

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 120.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 26317005 - 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)