

Cottbus

## Attraktives Geschäftshaus mit langjährigen Mietverhältnissen in sehr guter Lage

*Número da propriedade: 26317005*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 299 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Numa vista geral

Número da propriedade	26317005	Preço de compra	950.000 EUR
Ano de construção	1910	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 854 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 854 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	120.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.09.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## O imóvel



Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26317005 - 03046 Cottbus

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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