

Cottbus

# Attraktives Anlagenpaket - 5 moderne Eigentumswohnungen mit Stellplätzen in TOP-Lage

Objektnummer: 25317014



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

**KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 494 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25317014                      |
| Wohnfläche   | ca. 494 m²                    |
| Baujahr      | 2021                          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 3 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.400.000 EUR                                                             |
| Zins- und Renditehaus | Wohnanlage                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 5,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 494 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 69.60 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 28.06.2031      | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein exklusives Paket aus fünf modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen in einer äußerst beliebten und gefragten Lage in insgesamt zwei direkt nebeneinander liegenden, modernen Mehrfamilienhäusern aus dem Baujahr 2020/2021. Die Immobilien wurden hochmodern erbaut und überzeugen durch ihre zeitgemäße Ausstattung sowie durch eine durchdachte Grundrissgestaltung. Es handelt sich um vier 3-Raum-Wohnungen und eine 4-Raum-Wohnung in den Größen von 87,00 m² bis 115m².

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, die Wohnung im Erdgeschoss über eine Terrasse in Süd/West-Ausrichtung. Diese Wohnung ist barrierefrei/rollstuhlgerecht. Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zu allen Etagen. Die Einheiten sind derzeit voll vermietet, was eine stabile und nachhaltige Einkommensquelle garantiert.

Zum Angebot gehören außerdem sechs Stellplätze, die ebenfalls vermietet sind, sodass Sie als Investor eine attraktive Gesamtrendite erzielen können. Es handelt sich hierbei um drei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox sowie drei Freiplätze.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die in eine gepflegte und gut vermietete Immobilie in einer Top-Lage investieren möchten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, guter Lage und stabilem Mieterbestand macht dieses Paket zu einer äußerst attraktiven Investition. Die Miteinnahmen betragen aktuell insgesamt 63.804,00 Kaltmiete /Jahr. Alle Wohnungen sowie Stellplätze sind vermietet. Der Miteigentumsanteil beträgt 230,6/1.000stel.

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Ausstattung und Details

- moderne , barrierearme Wohnungen in 2 modernen Häusern
- Wohnung im EG ist barrierefrei/rollstuhlgerecht
- Fenster: 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlag
- Fenster im EG mit Verbundsicherheitsglas sowie Sicherheitsbeschlag inkl. abschließbaren Fenstergriffen ausgestattet
- elektrisch bedienbare Alu-Rolläden an allen Fenstern vorhanden
- Fußbodenheizung, Versorgung über Fernwärme
- alle Wohnräume mit Parkettboden -Landhausdiele ausgestattet
- Tageslichtbäder gefliest
- Waschmaschinenanschlüsse in den Abstellräumen integriert
- Sprechanlagen Video/Audio incl. Außensprechanlage (Kamera)
- Netzwerkanschlüsse in TV-Nähe zur Voraussetzung zur Nutzung von Multimedia-Dienste und Pay-TV-Anwendungen
- Netzwerk- und Satellitenanschlüsse im HWR installiert

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Alles zum Standort

Die Wohnlage in Cottbus besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag bequem und angenehm gestalten.

Ein besonderes Plus ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie bequem und ohne lange Wege unterwegs sind.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Erholen einladen. Familien, Berufstätige und Studierende schätzen die attraktive Lage, die eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet.

Dank der verkehrsgünstigen Lage ist der Stadtteil ein idealer Ort zum Wohnen, der Komfort, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet.

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 69.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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.

Objektnummer: 25317014 - 03050 Cottbus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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