

Cottbus

# Modernisierte, helle 4-Raum-Maisonettewohnung in zentrumsnahen Lage

CODE DU BIEN: 25317005



PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317005
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1994

Prix d'achat	285.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété





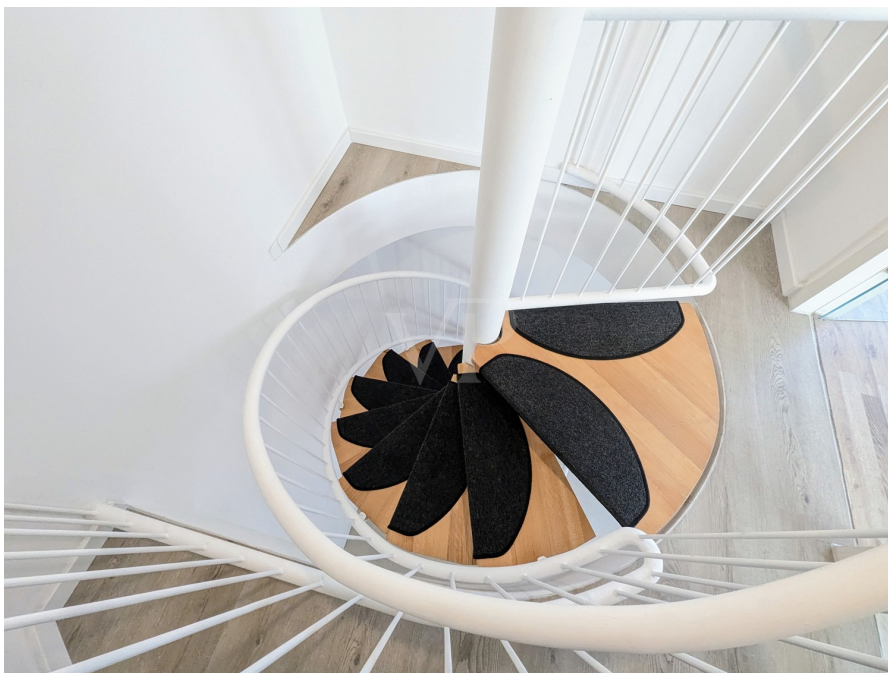
CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## Une première impression

Diese großzügige 4-Raum-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, die moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Cottbus. Eine umfassende Modernisierung/Sanierung wurde aktuell abgeschlossen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Vom großzügig gehaltenen Flurbereich gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Ein weiteres Highlight ist das helle Arbeitszimmer mit großer Fensterfront, das optimale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten bietet. Zusätzlich verfügt die Etage über ein gemütliches Kinderzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine Waschtischkombination wurde hier bereits integriert und ist im Angebot enthalten.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich ein großzügiger, klimatisierter und angenehm heller Wohn-/Schlafbereich befindet. Dieser sehr große Raum kann bei Bedarf mit einfachen Baumaßnahmen ggf. in zwei Räume unterteilt werden, sodass ein fünftes Zimmer entsteht. Durch beidseitige Fensterbereiche ist ausreichend Lichteinfall gegeben. In dieser Ebene befindet sich ein weiteres, modernes Bad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum.

Die gesamte Wohnung überzeugt mit hochwertigen Materialien: Die Wände sind gespachtelt und hell gestrichen, in Flur und Küche wurden edle, helle Glanzfliesen verlegt, während die Wohnräume mit Vinyl in ansprechender Holzoptik ausgestattet sind. Der gesamte Wohnraum wird über Fußbodenheizung beheizt. Der Miteigentumsanteil beträgt 13,16/100.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein Stellplatz vor dem Haus zusätzlich erworben werden.

Fordern Sie gern das ausführliche Exposé der Immobilie an.  
IHRE ANFRAGE WIRD WIEDER AB DEM 11.08.25 BEARBEITET.

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## Détails des commodités

- im Jahr 2024/2025 modernisierte Wohnung im 1. und 2. DG
- Fußbodenheizung
- glatt gespachtelte und Wände mit hellem Anstrich
- hochwertige, helle Fliesen im Flur- und Küchenbereich
- Laminat in warmer Holzoptik allen Wohn-/Schlafträumen
- insgesamt angenehm heller Wohnraum
- Balkon vom Wohnzimmer aus begehbar
- beide Bäder saniert und mit modernen Fliesen ausgestattet
- Bad im EG: Dusche, Badewanne sowie Waschtischkombination
- Bad im DG: hell gefliest, mit Dusche ausgestattet
- klimatisierter Wohnraum im DG, ggf. teilbar
- Kellerabteil
- optional ist der Zukauf eines PKW-Stellplatzes möglich

**CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im Stadtteil Schmellwitz in Cottbus und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle mit Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kleinere Läden für Waren des täglichen Bedarfs, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Cottbus Center liegt unweit entfernt und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Innenstadt ebenfalls schnell erreichbar und erweitert das Einkaufsangebot erheblich.

Die Umgebung ist familienfreundlich gestaltet. Innerhalb eines Kilometers befinden sich vier Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Förderschule, ein Gymnasium und eine Oberschule. Eine weitere Grundschule ist etwa 1,5 Kilometer entfernt. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen erleichtert den Alltag für Familien mit Kindern erheblich.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine hervorragende Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



CODE DU BIEN: 25317005 - 03044 Cottbus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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