

Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Vermietete 4-Raum-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in attraktiver Wohnlage

Número de propiedad: 25317025



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

PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25317025                     |
| Superficie habitable | ca. 115 m²                   |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 4                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2020                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 360.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable  | ca. 115 m²                                                                |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Tele                           |
| Certificado energético válido hasta | 18.08.2030                     |
| Fuente de energía                   | Distrito                       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 79.60 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine moderne 4-Raum-Wohnung in idealer Wohnlage in Cottbus. Die Einheit befindet sich im 2. OG eines in einem 2020/2021 erbauten Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2020. Die Miteinnahmen betragen aktuell 14.640,00€ Kaltmiete / Jahr. Das Haus ist Bestandteil einer neuwertigen Wohnanlage. Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox im Sondernutzungsrecht sowie ein Kellerraum.

Die Immobilie wurden hochmodern erbaut und überzeugt durch ihre zeitgemäße Ausstattung sowie durch eine durchdachte Grundrissgestaltung. Die Wohnung ist bequem und stufenlos durch einen Aufzug erreichbar. Als Materialien der Fußböden wurde hochwertiges Parkett gewählt, das Bad ist gefliest. Beheizt wird der gesamte Wohnraum komfortabel über Fußbodenheizung. Der Grundriss gestaltet sich ideal. Vom separierten Eingangsbereich ist die Diele zu betreten. Von hier aus gelangt man in das helle Tageslichtbad - ausgestattet mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Außerdem liegen in diesem Bereich das Arbeitszimmer und der Abstellraum. Der große Wohn-/Kochbereich ist westlich angeordnet mit Zugang zum Balkon. Über diesen Bereich erreicht man das Kinder- und das Schlafzimmer.

Der Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche. Der Tiefgaragenstellplatz sorgt für Sicherheit und bietet zum eine Wallbox für E-Fahrzeuge. Dieses attraktive Anlageobjekt verspricht durch die beliebte und sehr gute Wohnlage sowie den neuwertigen Zustand eine attraktive Investition.



Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Detalles de los servicios

- moderne, barrierearme 4-Raum-Wohnung im 2.OG
- Fenster: 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlag
- elektrisch bedienbare Alu-Rolläden an allen Fenstern vorhanden
- Fußbodenheizung, Versorgung über Fernwärme
- alle Wohnräume mit Parkettboden -Landhausdiele ausgestattet
- Tageslichtbad gefliest
- Waschmaschinenanschluss im Abstellräumen integriert
- Sprechanlagen Video/Audio incl. Außensprechanlage (Kamera)
- Netzwerkanschluss in TV-Nähe zur Voraussetzung zur Nutzung von Multimedia-Dienste und Pay-TV-Anwendungen
- Netzwerk- und Satellitenanschlüsse im HWR installiert
- TG-Stellplatz mit Wallbox

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Todo sobre la ubicación

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 Anbindung zur A15 ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

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.

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 79.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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.

Número de propiedad: 25317025 - 03050 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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