

Cottbus – Mitte

# \*RESERVIERT\* Attraktives Wohnungspaket - 3 Eigentumswohnungen im Zentrum von Cottbus

Objektnummer: 24317011



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10**

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

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

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24317011
Wohnfläche	ca. 247 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 247 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Ein erster Eindruck

Das attraktive Anlagepaket beinhaltet drei derzeit vermietete Wohnungen in bester Innenstadtlage. Es handelt sich hierbei um zwei 4-Raum-Wohnungen und eine 2-Raum-Wohnung. Die Einheiten befinden sich in einem modernen Objekt mit Fahrstuhl und sind klassisch ausgestattet. Zwei Wohnungen liegen im 2.OG, die dritte Einheit befindet sich im 4.OG. Allen Einheiten sind Kellerräume im Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der Wohnung im 4. OG ist ein Stellplatz zugeordnet. Die Stellplätze befinden sich im Kellergeschoss und sind teilweise als Stapel-Park-System (Doppel-Parker) ausgeführt. Diese Anlage bedarf einer Sanierung. Der Miteigentumsanteil der zu veräußernden Eigentumswohnungen beträgt insgesamt 1.207,99/10.000stel. Die Mieteinnahme beträgt für alle drei Einheiten 21.302,52 Euro Kaltmiete pro Jahr. Mit diesem Wohnungspaket erwerben Sie attraktive Einheiten in idealer Innenstadtlage!

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Ausstattung und Details

- klassische Ausstattung der Wohnungen
- Küchenzeilen vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
- Modernisierungen wurden fortlaufend durchgeführt
- Personenaufzug vorhanden
- Stapelparksystem (Duplex) im Kellergeschoss vorhanden - aktuell nicht vollständig funktionstüchtig



Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Alles zum Standort

Die Wohnungen liegen in attraktiver Innenstadtlage im direkten Zentrum von Cottbus. Die zentrale Lage gewährt die dauerhafte Vermietbarkeit der Einheiten. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind komplett fußläufig zu erreichen, ebenso Ärzte und Apotheken.

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 132.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24317011 - 03046 Cottbus – Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26 Cottbus  
E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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