

Cottbus

# Moderne 4-Raum-Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz nahe dem Klinikum

Objektnummer: 24317026



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

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

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24317026	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.10.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne und bestlagige 4-Raum-Eigentumswohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz im Erstbezug. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2023 erbaut, die letzten Maßnahmen im Innenbereich werden aktuell abgeschlossen. Die Einheit ist ab Oktober 2024 bezugsfertig. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und umfasst eine attraktive Wohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für einen Garderobebereich. Die Wohnung verfügt in östlicher Ausrichtung über zwei Kinder-/ bzw. Arbeitszimmer und einem geräumigen Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Die Küche befindet sich mittig der Wohnung und ist über den Wohnraum zu begehen. Es wäre möglich, die Wand zu öffnen und somit eine offene Wohnküche zu gestalten. Im aktuellen Zustand wurde die Küche separat gehalten. Der Wohn-/Essbereich bietet viel Platz. Von hier aus gelangt man auf den Balkon in Süd/West-Ausrichtung. Das Schlafzimmer befindet sich ebenfalls in dieser Ausrichtung. Ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort. Der Miteigentumsanteil beträgt 903,91/1.000stel. Die Wohnung verfügt über einen Kellerraum und einen PKW-Stellplatz im Hofbereich. Die zentrale Lage und die Nähe zum Carl-Thiem-Klinikum machen die Lage äußerst attraktiv. Das Haus ist in neuestem Verfahren erbaut und selbstverständlich mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Ausstattung und Details

- moderne 4-Raum-Eigentumswohnung im 1.OG im Erstbezug
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Vinylparkett in Holzoptik
- Bad und Gäste-WC gefliest
- ebenerdige Dusche und Badewanne
- massive Innenwände
- 3-Fach-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Jalousien
- TV-Versorgung über SAT-Gemeinschaftsanlage
- Kellerteil
- PKW-Stellplatz im Hof

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Alles zum Standort

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen aus. Besonders hervorzuheben ist die schnelle Erreichbarkeit des Carl-Thiem-Klinikums, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Personen mit medizinischem Hintergrund macht. Die Kombination aus städtischer Bequemlichkeit und einer gut entwickelten Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für verschiedene Lebensstile und Bedürfnisse. In der nahen Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte.

Objektnummer: 24317026 - 03048 Cottbus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 14.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24317026 - 03048 Cottbus

## 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)