

Cottbus

# Attraktive Laden-/oder Bürofläche in begehrter Lage in Theaternähe

Objektnummer: 24317031



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

MIETPREIS: 790 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

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

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24317031	Mietpreis	790 EUR
Zimmer	1	Nebenkosten	180 EUR
Baujahr	1892	Büro/Praxen	Bürofläche
		Gesamtfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 60 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	19.10.2031	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1892

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Die Immobilie



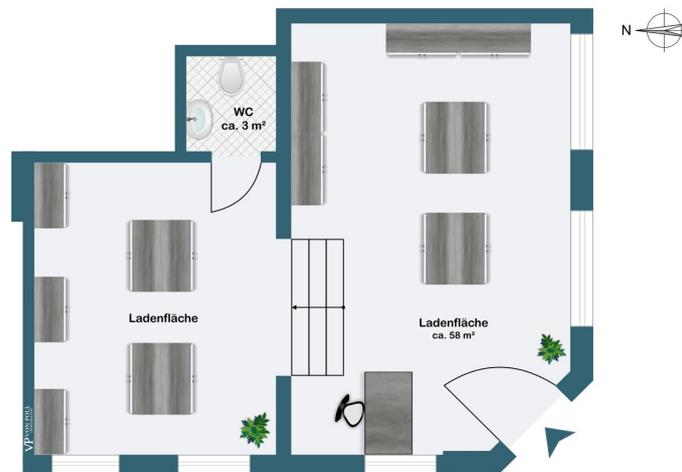
Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer außergewöhnlichen Gewerbefläche im Erdgeschoss eines charmanten Altbaus in absoluter TOP-Lage! Die ca. 60 m<sup>2</sup> große Einheit besticht durch ihren durchdachten Schnitt, eine hochwertige Ausstattung und eine exzellente Sichtbarkeit. Die Fläche ist ideal für vielseitige Nutzungen – sei es als Ladenlokal, stilvolles Büro oder ein repräsentativer Dienstleistungsraum. Raumaufteilung und Ausstattung: Die Einheit ist optimal in zwei Ebenen aufgeteilt, die durch eine elegante, 3-stufige Treppe verbunden sind. Das Geländer im modernen Design trennt die Bereiche optisch ab, ohne die Offenheit des Raumes zu beeinträchtigen. Die untere Ebene ist hervorragend geeignet für Empfang, Verkaufs- oder Präsentationsflächen, während die obere Etage eine ruhige Arbeits- oder Beratungszone bietet. Große Fensterfronten zur Straßenseite sowie mehrere Fenster im höher gelegenen Bereich garantieren einen bestmöglichen Lichteinfall. Besonderheiten: Aktuell wird die Einheit komplett modernisiert und für den neuen Mieter hochwertig aufbereitet. Hochwertige, großformatige Fliesen in modernem Grauton, kombiniert mit heller Wandgestaltung sorgen für einen klaren und modernen Stil. Im oberen Bereich besteht die Möglichkeit, eine Küchenzeile für eine Espressobar bzw. Teeküche zu installieren. Die Anschlüsse sind gegeben. Ein kleiner WC-Bereich befindet sich neben der Bürofläche im oberen Bereich. Die Ladenfläche liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Große Fensterfronten sorgen für hervorragende Sichtbarkeit und maximieren die Werbewirksamkeit. Eine ideale Infrastruktur und eine hohe Passantenfrequenz per Fuß oder PKW garantieren optimale Voraussetzungen für Ihren Erfolg. Ob Einzelhandel, Büro oder Dienstleistung – die flexible Raumgestaltung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Fläche ist perfekt für Unternehmen, die auf Qualität, Sichtbarkeit und Stil setzen. Die Einheit steht nach Abschluss der Modernisierung in Kürze zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Gewerbefläche in TOP-Lage!

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Ausstattung und Details

- Gesamtfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: 2 Ebenen (je ca. 50:50 aufgeteilt)
- Fenster: Große, lichtdurchflutete Fensterfronten zur Straßenseite und seitliche Fenster im oberen Bereich
- Bodenbelag: Hochwertige, großformatige Fliesen in modernem Grauton
- Sanitär: Separater WC-Bereich im hinteren Bereich
- Küchenanschlüsse: Im oberen Bereich vorhanden, perfekt für eine Teeküche oder Espresso-Bar
- Design: Moderner Stil mit klaren Linien und hochwertiger Wand- und Deckengestaltung

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Alles zum Standort

Die angebotene Ladenfläche befindet sich in erstklassiger Lage, mitten im Herzen von Cottbus. Die Straße gehört zu den belebtesten und gefragtesten Gegenden der Stadt, bekannt für ihre hohe Passantenfrequenz und die ideale Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von einer lebendigen Infrastruktur mit einem Mix aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetrieben. Der Standort ist umgeben von gepflegten Altbauten, die das charmante Stadtbild von Cottbus prägen, und bietet eine attraktive Kulisse für jede Art von Geschäft. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was für eine optimale Erreichbarkeit sorgt. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anfahrt aus allen Richtungen. Parkmöglichkeiten stehen in der Nähe zur Verfügung. Die Nähe zum Altmarkt, dem Staatstheater Cottbus und verschiedenen Bildungseinrichtungen sorgt für ein vielseitiges Publikum. Außerdem zieht die Lage sowohl Anwohner als auch Touristen gleichermaßen an. Fazit: Mit dieser Lage sichern Sie sich eine Ladenfläche, die durch ihre Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und die charmante Umgebung ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäft bietet. Ein Standort mit Seltenheitswert!

Objektnummer: 24317031 - 03046 Cottbus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24317031 - 03046 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)