

Cottbus

# Neubau: 4-Raum-Wohnung mit Gäste-WC, Balkon und PKW-Stellplatz nahe dem Klinikum

Property ID: 24317026N



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

**PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## At a glance

Property ID	24317026N	Purchase Price	410.000 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	17.12.2024	Condition of property	First occupancy
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Guest WC, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## The property



Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## The property



Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## The property



Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## The property





Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## A first impression

Zum Verkauf steht eine moderne 4-Raum-Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz im Erstbezug. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2023 erbaut, die letzten Maßnahmen wurden 2024 abgeschlossen. 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 Garderobenbereich. Die Wohnung verfügt in östlicher Ausrichtung über zwei Kinder-/ bzw. Arbeitszimmer und einem geräumigen Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Der Wohn-/Essbereich bietet viel Platz. Von hier aus gelangt man auf den Balkon in Süd/West-Ausrichtung. Die separate Küche befindet sich direkt neben dem Wohnbereich. Das Schlafzimmer liegt ruhig in den Innenhof ausgerichtet. Ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort. Der Miteigentumsanteil beträgt 903,91/1.000stel. Ein besonderes Highlight: Als Käufer haben Sie die Möglichkeit, die Ausstattung nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Wählen Sie hochwertige Materialien für Fußböden, Wandgestaltung und die Badezimmerausstattung aus und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem ganz persönlichen Zuhause. 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.

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## Details of amenities

- Hochwertige Materialien nach individueller Auswahl
- Moderner Baustil mit ansprechender Architektur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fernwärmeversorgung
- Massive Innenwände für komfortables Wohnen
- Separat angeordnete Küche neben dem Wohnraum
- 3-Fach-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Jalousien
- Geräumiges Bad mit ebenerdiger Dusche und Wanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- TV-Versorgung über SAT-Gemeinschaftsanlage
- Kellerteil
- Personenaufzug
- PKW-Stellplatz direkt im Hof

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## All about the location

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.

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. 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.

Property ID: 24317026N - 03048 Cottbus

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)