

Cottbus

# Einmaliges Wohn- und Geschäftshaus in idealer Altstadtlage

CODE DU BIEN: 24317038



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

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 680 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 832 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24317038	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 680 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Année de construction	1901	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 285 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 965 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété





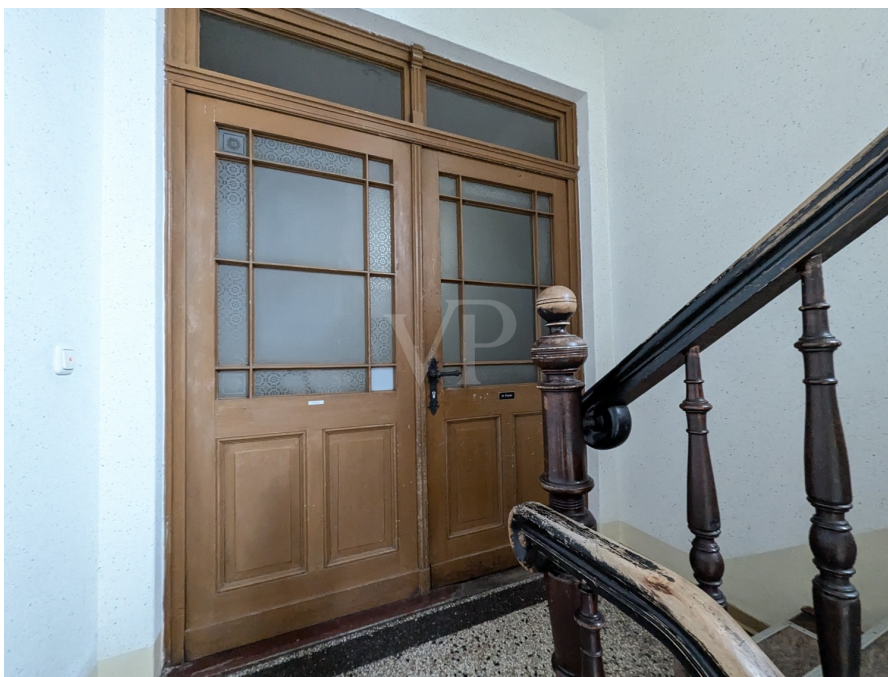
CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einmaliges, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude in TOP-Lage in Cottbus/Altstadt. Das imposante Haus mit Klinkerfassade und mehreren Gauben verfügt über aktuell 6 Wohnungen und zwei gewerbliche Einheiten, die im Erdgeschoss liegen. Dabei handelt es sich um eine seit vielen Jahren ansässige Bäckerei sowie um ein komplett saniertes Saalgebäude, welches von einer Physiotherapie genutzt wird. Eine kleinere Wohnung von ca. 67m<sup>2</sup> befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Diese Wohnung wurde im Jahr 2020 ausgebaut. Im 1. Obergeschoss erstreckt sich über die gesamte Ebene eine große Wohnung mit neun Wohnräumen und zwei Bädern. Das 2. Obergeschoss verfügt über zwei Wohnungen mit je vier und fünf Wohnräumen. Im Dachgeschoss gibt es eine 4-Raum-Wohnung, welche im Jahr 2014 ausgebaut wurde, sowie eine zweite Wohneinheit mit drei Wohnräumen, die noch ausbaufähig ist. Es sind alle Einheiten - bis auf die ausbaufähige Wohnung im DG - vermietet. Die Mieteinnahmen betragen derzeit insgesamt 42.707,28€ Kaltmiete / Jahr. Das Objekt birgt enormes Potenzial in jeglicher Hinsicht. Die Immobilie wirkt sehr gepflegt, klassische Modernisierungsmaßnahmen wurden fortlaufend durchgeführt. Originale Bestandteile lassen den Charme des denkmalgeschützten Altbaus weiterhin wirken. Das Haus wird komplett über Stadtgas (Zentralheizung) beheizt. In einigen Wohnungen gibt es zusätzlich noch originale Kachelöfen, im 1.OG einen eingebauten Kamin. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gasthermen, die in den Einheiten bereits erneuert wurden. Die Heizung im Keller wurde im Jahr 2021 ausgetauscht. Das Haus besitzt einen großen und begrünten Innenhof, der von den Mietern genutzt werden kann. Im Kellergeschoss gibt es Abstellbereiche für die Mietparteien. Mit diesem Objekt haben Sie eine einmalige Gelegenheit zum Erwerb eines hervorragenden und seltenen Anlageobjekts in idealer Lage!

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## Détails des commodités

- Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und 6 Wohnungen
- Originale Bestandteile wie Türen, Böden etc. erhalten
- Bäder in den Wohnungen jeweils mit Dusche und/oder Badewanne ausgestattet (außer Wohnung im EG >nur Dusche)
- Gasetagenheizungen mit Plattenheizkörpern inklusive
- Heizung im KG im Jahr 2021 erneuert
- "Berliner Dach" mit 7 Dachgauben
- Flachdach auf dem Saalgebäude (saniert)
- Beregnungsanlage im Innenhofbereich
- geschlossener und begrünter Hofbereich

**CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Cottbus. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der direkten Wohnumgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch der direkte Stadtkern mit dem Altmarkt ist fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, was eine lebendige Atmosphäre schafft. Zudem sind Parks in der Nähe, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Die zentrale Lage ermöglicht es, die kulturellen Angebote der Stadt, wie das Staatstheater und Veranstaltungen, bequem zu erreichen. Insgesamt bietet die Wohngegend eine äußerst attraktive Lage für Bewohner und Besucher, die die Vorzüge einer urbanen Umgebung schätzen.

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24317038 - 03046 Cottbus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)