

Cottbus – Spremberger Vorstadt

# Neubau zur individuellen Gestaltung: 4-Raum-Eigentumswohnung im Rohbau mit PKW-Stellplatz

CODE DU BIEN: 25317003



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

**PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

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

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25317003	Prix d'achat	380.000 EUR
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Gros œuvre
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Balcon
Année de construction	2023		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

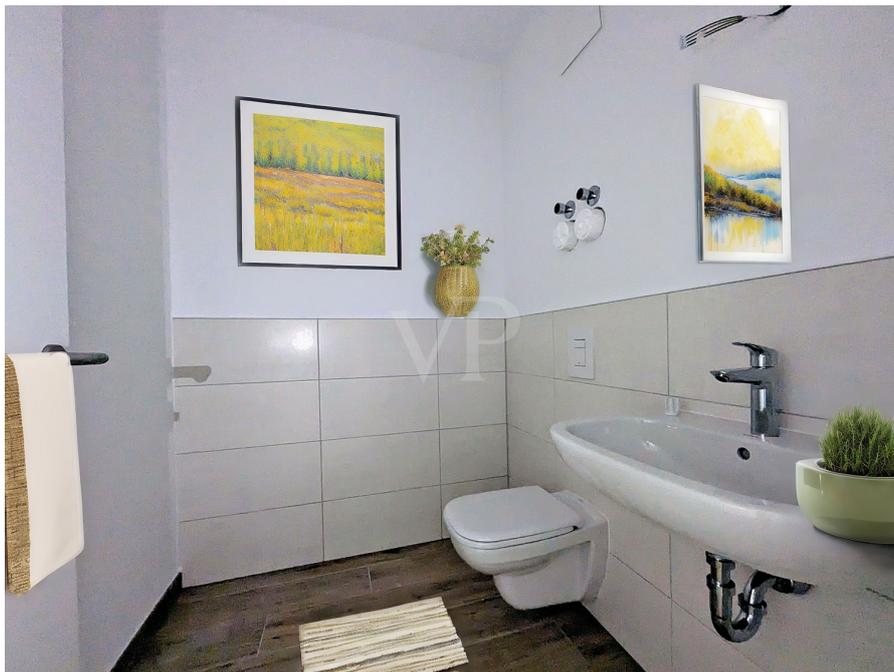
CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## La propriété



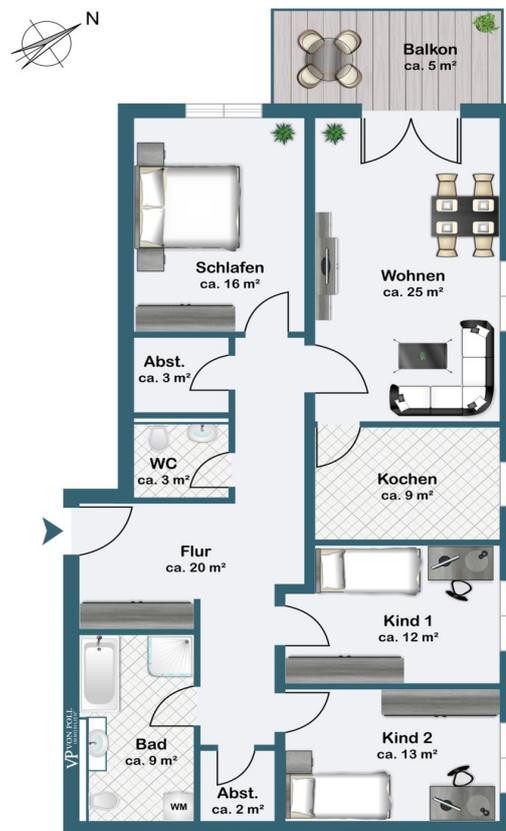
CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Une première impression

Sie träumen von einer Wohnung, die Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Dann ist diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines neu erbauten Mehrfamilienhauses genau das Richtige für Sie! Die Wohnung verfügt über vier Wohnräume, sowie über ein großzügiges, innenliegendes Badezimmer, das viel Platz für eine moderne Wellness-Oase bietet. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort. Außerdem gibt es einen Abstellraum in der Wohnung. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, während ein praktischer Kellerraum zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz im Hof gehört ebenfalls zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Gebäude entspricht modernen Energiestandards und wird effizient über Fernwärme beheizt. Hochwertige, dreifach verglaste Fenster sorgen für eine ausgezeichnete Wärmedämmung und einen optimalen Schallschutz. Zudem sind sie mit elektrisch bedienbaren Jalousien ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen. Die Wohnung wird im Rohbauzustand verkauft, sodass Sie die Innenausstattung nach Ihren eigenen Wünschen gestalten können. Die Böden, Fliesenarbeiten, Türen, Badausstattung, Wandgestaltung und Elektrokomplettierung liegen in Ihrer Hand, während alle baulichen Vorbereitungen bereits abgeschlossen sind. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause individuell zu gestalten! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Détails des commodités

- 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 (innenliegend)
- Zusätzliches Gäste-WC
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- TV-Versorgung über SAT-Gemeinschaftsanlage
- Kellerteil
- Personenaufzug
- PKW-Stellplatz direkt im Hof
- die Übergabe erfolgt im Rohnauszustand

**CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen aus. Besonders hervorzuheben ist die schnelle Erreichbarkeit der Medizinischen Universität Lausitz - Carl Thiem, 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.

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25317003 - 03046 Cottbus – Spremberger Vorstadt

## 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)