

Cottbus

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

**CODICE OGGETTO: 24317031**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 790 EUR • VANI: 1**

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24317031	Prezzo d'affitto	790 EUR
Vani	1	Costi aggiuntivi	180 EUR
Anno di costruzione	1892	Ufficio/studio	Spazio ufficio
		Superficie commerciale	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2024
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 60 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2031	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1892

CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

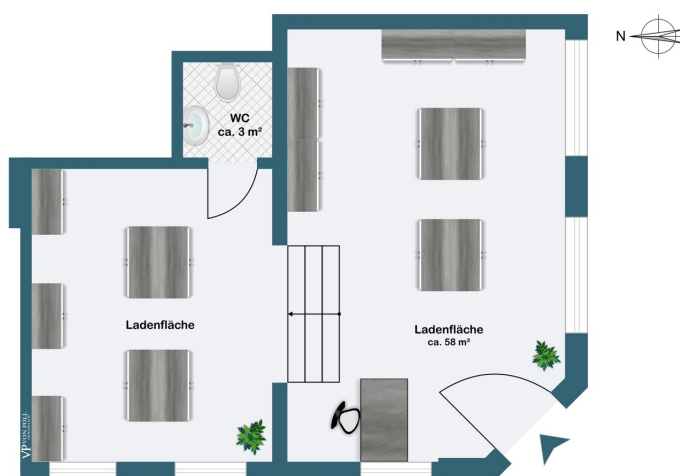
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Una prima impressione

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!



**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Tutto sulla posizione

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!

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24317031 - 03046 Cottbus**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebkecht-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)