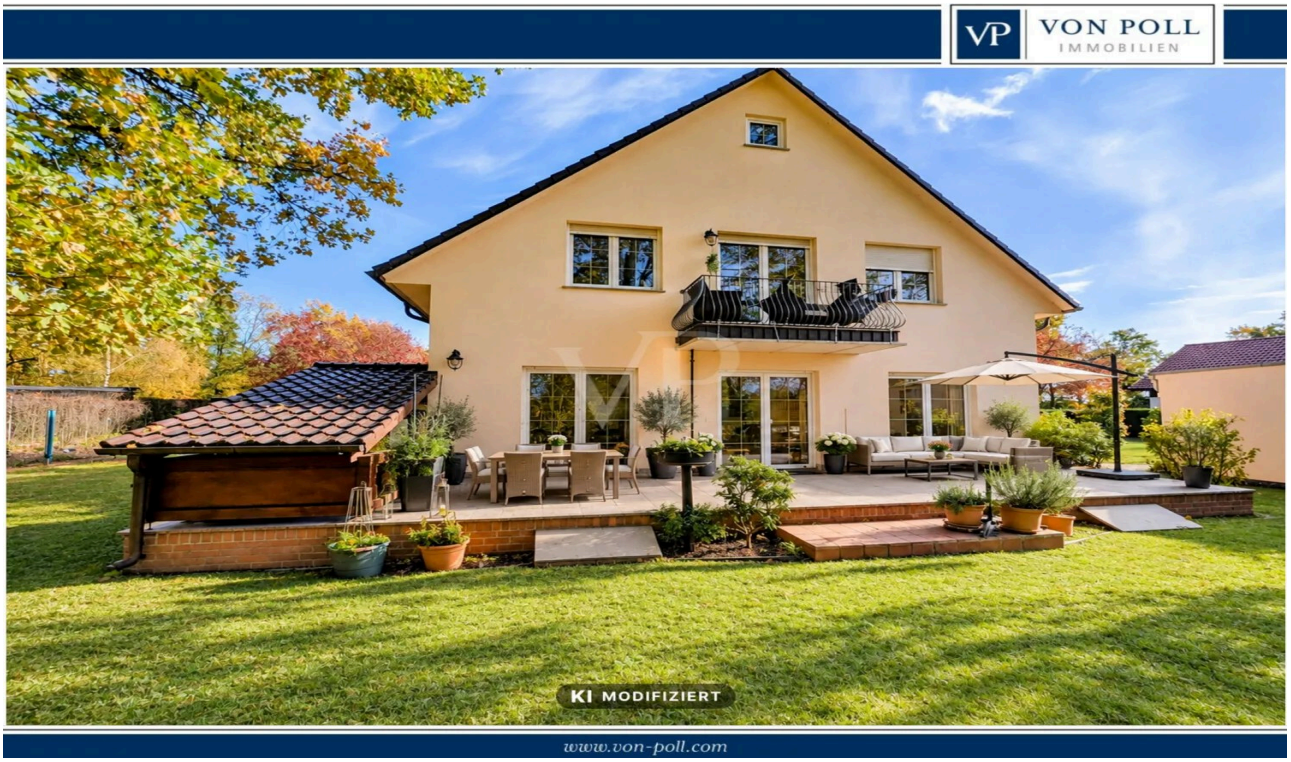
Cottbus – Ströbitz

Attraktive Kapitalanlage in begehrter Lage von Cottbus/Ströbitz

Objektnummer: 25317034A



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 483 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 15207 m²

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

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

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Auf einen Blick

Objektnummer	25317034A
Wohnfläche	ca. 483 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 483 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	27.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

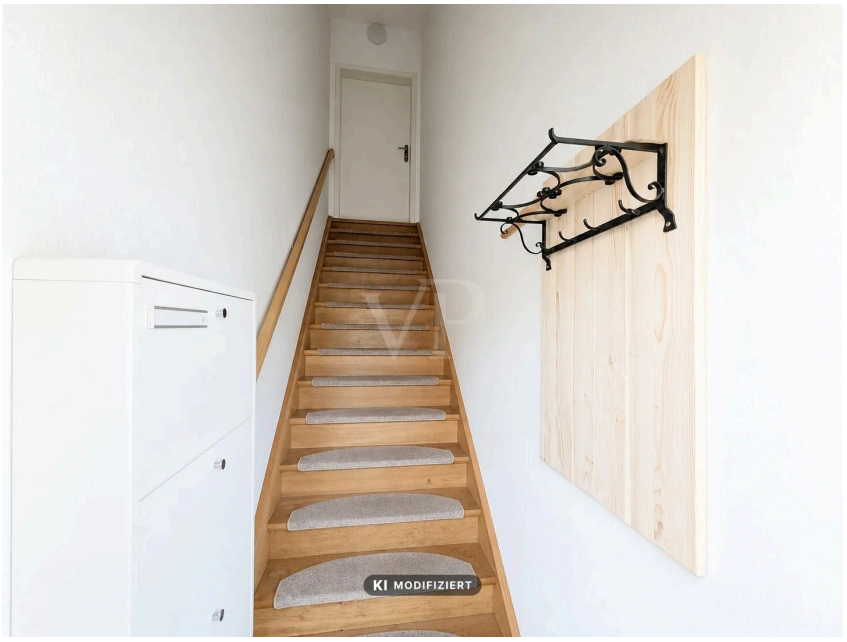
Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Immobilienensemble in beliebter Naturlage von Cottbus-Ströbitz bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit vielseitigem Vermietungspotenzial. Auf einem großzügigen Grundstück vereinen sich ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1997 und ein moderner Bungalow zu einer hochwertigen Immobilieneinheit mit insgesamt ca. 483 m² Wohnfläche.

Das Zweifamilienhaus umfasst zwei großzügig geschnittene Wohnungen mit ca. 160 m² im Erdgeschoss und ca. 146 m² im Obergeschoss. Beide Einheiten verfügen über jeweils vier Wohnräume, Küche, Bad sowie eigene Außenbereiche in Form einer Terrasse beziehungsweise eines Balkons. Ergänzt wird das Ensemble durch einen modernen Bungalow mit ca. 177 m² Wohnfläche, der im Jahr 2008 umfassend neu errichtet wurde. Vier großzügige Wohnräume, eine offene Küche, ein voll ausgestattetes Bad, ein Hauswirtschaftsraum sowie zwei Terrassen bieten zeitgemäßen und komfortablen Wohnraum.

Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung in allen drei Wohneinheiten und einer 2021 erneuerten Erdwärmepumpe unterstreicht die Qualität des Objekts. Zwei Garagen mit insgesamt drei Stellplätzen, vier zusätzliche Außenstellplätze sowie weitere Nebengebäude runden das Angebot ab und schaffen zusätzlichen Nutzwert.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich aus der Kombination von großzügigem Wohnraum, einem attraktiven Grundstück und der gefragten Wohnlage im grünen Stadtteil Ströbitz. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und Wald verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt und spricht damit unterschiedliche Mieterzielgruppen an.

Alle drei Wohneinheiten stehen aktuell neu zur Vermietung und eröffnen Investoren die Möglichkeit, die Vermietung von Beginn an neu zu gestalten und das vorhandene Ertragspotenzial gezielt auszuschöpfen. Die gefragte Lage, die großzügigen Wohnflächen und die attraktive Grundstückssituation bieten gute Voraussetzungen für die Erzielung marktgerechter Mieteinnahmen.
Die Sollmiete liegt bei ca. 55.860€ Kaltmiete / Jahr.

Eine vielseitige Kapitalanlage mit drei separat nutzbaren Wohneinheiten, solider baulicher Substanz und interessanten Perspektiven für eine nachhaltige Vermietung in begehrter Lage.

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Ausstattung und Details

- großes, hochwertiges ZWEIFAMILIENHAUS aus dem Jahr 1997 mit zwei separat begehbaren Wohnebenen mit einer Wohnfläche von 160qm im EG und 146 qm in OG
- hochwertige Fußbodenausstattung (Fliesen, Vinyl)
- Sprossenfenster mit Jalousien
- Fußbodenheizung
- Terrasse bzw. Balkon
- moderner BUNGALOW aus dem Jahr 2008 mit einer Wohnfläche von 177qm
- große, helle Wohnräume
- Fußbodenheizung
- moderner Bodenbelag aus Fliesen und Vinyl
- zwei Terrassen
- Garage für 2 PKW's
- mehrere Stellplätze
- Nebengelasse für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Wasseranschluss
- Biokläranalage (in 2026 neu installiert)
- Fernsehen über SAT

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in absolut beliebter Lage im westlichen Stadtgebiet von Cottbus - in Ströbitz- und gehört zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelten Grünflächen gekennzeichnet, was insgesamt zu einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Über umliegende Hauptstraßen besteht eine zügige Verbindung sowohl in die Innenstadt von Cottbus als auch in die angrenzenden Stadtteile und das Umland. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im näheren Umfeld vorhanden.

Zusätzlich bietet die Umgebung Zugang zu Grün- und Erholungsflächen, die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien schaffen. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit einer ausgewogenen Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25317034A - 03046 Cottbus – Ströbitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus
Tel.: +49 355 - 49 36 541 0
E-Mail: cottbus@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com