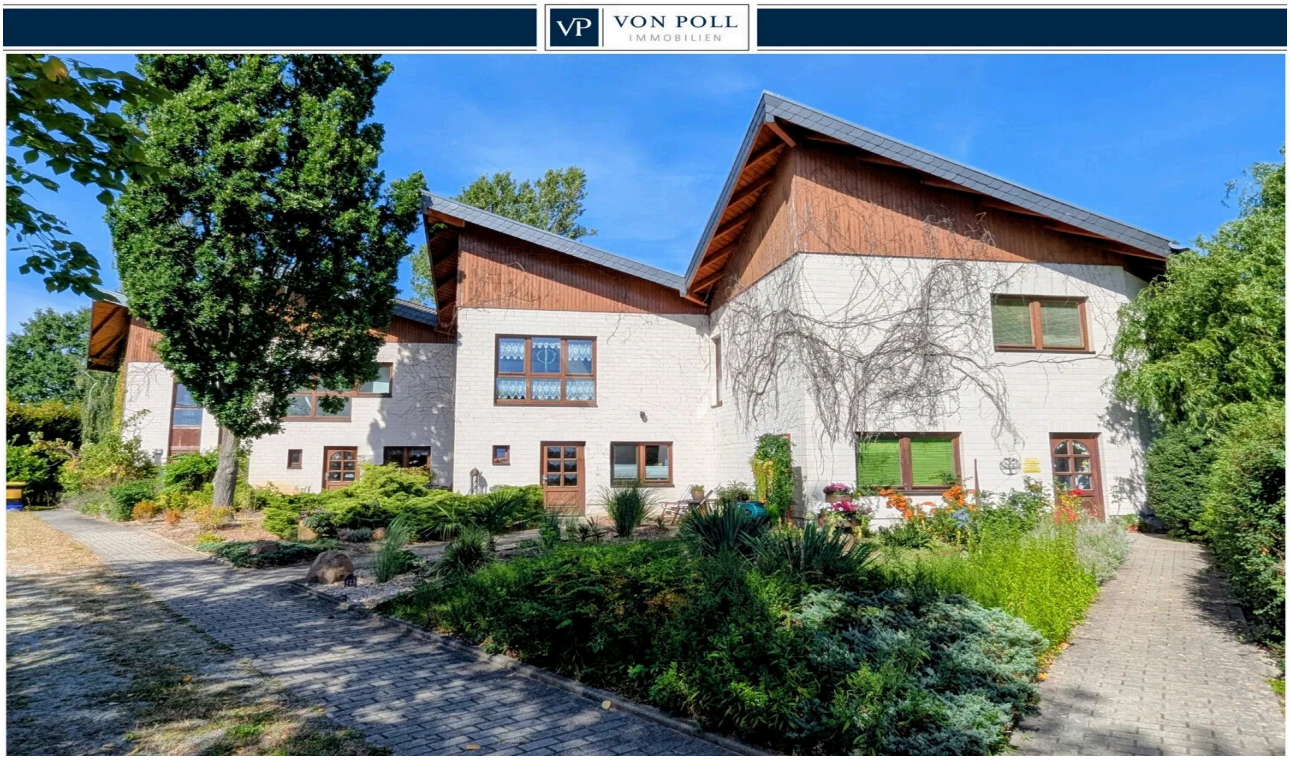
Cottbus – Gallinchen (Ort)

Attraktives Mehrfamilien-Ensemble mit 5 Einheiten als Kapitalanlage im südlichen Cottbus

Objektnummer: 26317021



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1308 m²

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

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

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Auf einen Blick

Objektnummer	26317021
Wohnfläche	ca. 406 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	13
Badezimmer	5
Baujahr	1995
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	770.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 420 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Die Immobilie





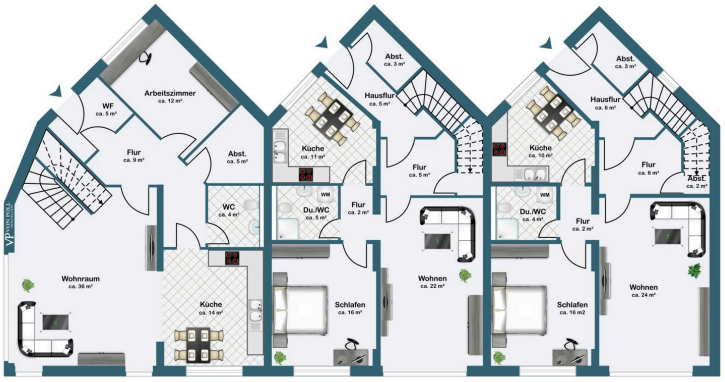
Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

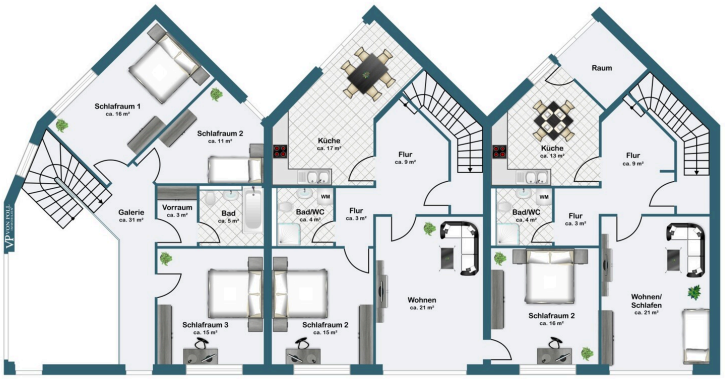
Die Immobilie



Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives und solide vermietetes Anlageobjekt in ruhiger Wohnlage im südlichen Cottbus. Das Immobilienensemble besteht aus drei aneinandergrenzenden Häusern in massiver Bauweise mit insgesamt fünf Wohneinheiten sowie sechs Garagen. Sämtliche Wohneinheiten und Garagen sind vermietet und bieten damit eine gute Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Das erste Haus verfügt über eine großzügige Wohneinheit mit ca. 135 m² Wohnfläche, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse sowie eine eigene Gartenfläche, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Im angrenzenden Nebenhaus befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. Die im Erdgeschoss gelegene 2-Raum-Wohnung wurde kürzlich modernisiert und verfügt über eine Terrasse sowie einen eigenen kleinen Grundstücksbereich. Im Obergeschoss befindet sich eine gut geschnittene 3-Raum-Wohnung.

Das dritte Haus umfasst ebenfalls zwei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Raum-Wohnung mit Terrasse und Gartenbereich. Das Obergeschoss bietet eine großzügig geschnittene 1-Raum-Wohnung.

Alle Wohnungen verfügen über ein Bad mit Dusche, teilweise zusätzlich mit Badewanne. Die Wohneinheiten befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und sind vollständig vermietet, teilweise bereits seit längerer Zeit.

Das gesamte Ensemble befindet sich auf einem eigenen, vollständig verschließbaren und äußerst gepflegtem Grundstück. Dadurch steht den Bewohnern ein geschützter und ansprechend gestalteter Außenbereich zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch sechs Garagen, die direkt von der Straße aus befahrbar sind. Auch die Garagen sind vollständig vermietet und stellen somit einen weiteren Bestandteil der laufenden Mieteinnahmen dar. Die Beheizung erfolgt über Stadtgas; die Wohnungen sind mit Zentralheizkörpern ausgestattet.

Mit diesem Immobilienangebot erwerben Sie ein vollständig vermietetes Wohnensemble mit mehreren Wohneinheiten, sechs Garagen und attraktiven Außenflächen in ruhiger Lage im südlichen Cottbus. Die bestehende Vermietung, die teilweise langfristigen Mietverhältnisse sowie die verschiedenen Wohnungsgrößen bieten eine interessante Ausgangsbasis für Kapitalanleger.

Das Objekt verbindet eine überschaubare Einheitenstruktur und bietet damit eine

interessante Perspektive für Anleger, die Wert auf ein vielseitig nutzbares Immobilienensemble legen.

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Ausstattung und Details

- Attraktives Immobilienensemble, Baujahr 1995
- Bestehend aus drei aneinandergrenzenden Häusern in massiver Bauweise
- Insgesamt fünf Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Grundrissen
- 6 Garagen
- Mehrere Wohnungen mit Terrasse und eigenem Garten- bzw. Grundstücksbereich
- Alle Wohnungen mit Badezimmer und Dusche, teilweise zusätzlich mit Badewanne
- Gepflegter Zustand der Wohneinheiten
- Zentralheizung mit Stadtgas
- Großzügige und gepflegte Außenflächen
- Komfortabler Müllplatz
- Vollständig verschließbares Grundstück mit geschütztem Außenbereich
- Komplettvermietung
- Ruhige Wohnlage im südlichen Cottbus

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtgebiet in einer angenehm gewachsenen Wohnlage von Cottbus. Das Umfeld ist durch eine überwiegend wohngeprägte Bebauung und ein ruhiges, nachbarschaftliches Umfeld charakterisiert und bietet damit gute Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandortes mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich unweit der Immobilie.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet das Wohnumfeld attraktive Möglichkeiten. Grünbereiche und verschiedene Naherholungsangebote in Cottbus laden zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt.

Die Wohnlage bietet damit eine angenehme Wohnqualität in einem gewachsenen Umfeld, ohne auf die Vorzüge einer guten städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, alltagsgerechter Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen interessant.

Objektnummer: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

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: 26317021 - 03051 Cottbus – Gallinchen (Ort)

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