IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze

Investieren mit Stil: gepflegtes Dreifamilienhaus in zentraler Lage mit idyllischem Garten

Objekt: Straupitzer Straße 25, 03044 Cottbus

558.000,00 €

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Daten im Überblick

Objekttyp	Dreifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Straupitzer Straße 25
PLZ / Ort	03044 Cottbus
Wohnfläche	ca. 255 m²
Zustand	gepflegt
Anzahl der Wohneinheiten	3
Anordnung der Wohneinheiten	2 x Erdgeschoss, 1 x Obergeschoss
Keller	Vollunterkellerung vorhanden
Grundstücksfläche	766 m²
Carport	vorhanden
Stellplätze	vorhanden
Baujahr	1935
Kernsanierung	1998
Verfügbar ab	sofort
Heizung	Gastherme
Energieausweis	in Erstellung
Energieeffizienzklasse	
Endenergieverbrauch	kWh/(m²a)
Kaufpreis	558.000 €
Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Beschreibung

Willkommen zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit im Herzen der Stadt!

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage, einen liebevoll angelegten Garten sowie eine durchdachte Aufteilung der Wohneinheiten. Zwei kompakte, jeweils ca. 50 m² große Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und bieten ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare. Die dritte Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss und bietet großzügigen Wohnraum über zwei Ebenen – perfekt für Familien oder Eigennutzer.

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer gefragten Wohnlage.

Das im Jahr 1935 erbaute Haus wurde 1998 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es ist vollständig unterkellert und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert.
Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Sanierung der Grundleitungen im Jahr 2023, welche bis zur öffentlichen Kanalisation erneuert wurden, sowie die vollständige Dachsanierung im Jahr 2019.
Bereits 2005 wurde der Dachboden hochwertig ausgebaut und um zwei großzügige Räume mit jeweils ca. 48 m² erweitert. Zudem erfolgte 2008 die Nachrüstung von Rollläden in der ersten Etage.

Im Jahr 2002 wurde die Außenanlage neu gestaltet: Die Freiflächen und der Garten wurden ansprechend angelegt und laden zum Verweilen im Grünen ein. Zusätzlich wurden ein praktisches Carport sowie ein Gartenhäuschen errichtet, die sowohl für Fahrzeuge als auch für Gartengeräte oder zusätzlichen Stauraum ideale Bedingungen bieten. Die Außenbereiche runden das Gesamtbild des Hauses ab und bieten zusätzlichen Komfort für die Bewohner.

Aktuell steht das gesamte Haus leer, was Ihnen maximale Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung bietet. Sie haben die Möglichkeit, die Wohneinheiten individuell zu gestalten, Ihre Mieter gezielt auszuwählen und die Mietpreise an das aktuelle Marktniveau anzupassen. Ob klassische Vermietung, teilweise Eigennutzung oder möblierte Vermietung – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Zwei der drei Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet, die bei Interesse übernommen werden können.
Die Bodenbeläge variieren je nach Wohnung und Raum und bestehen aus Laminat, PVC, Fliesen, Dielen oder Teppich – eine vielseitige Mischung, die den individuellen Charakter der einzelnen Einheiten unterstreicht.
Die Wände sind mit Raufasertapeten, glatten Tapeten oder Strukturtapeten gestaltet und bieten eine neutrale Grundlage für eigene Einrichtungsideen.
Im Dachgeschoss sorgt eine stilvolle Holzvertäfelung für eine gemütliche, wohnliche Atmosphäre.

Wohnungen im Überblick

- Erdgeschoss rechts – ca. 50 m²
  - separate Küche
  - Badezimmer mit Badewanne
  - drei weitere Zimmer (z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinder-/Arbeitszimmer)
  - Fenster in allen Räumen
  - Rollläden an allen Fenstern

- Erdgeschoss links – ca. 50 m²
  - separate Küche
  - Badezimmer mit Badewanne
  - drei weitere Zimmer (z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinder-/Arbeitszimmer)
  - Fenster in allen Räumen
  - Rollläden an allen Fenstern

- Obergeschoss mit ausgebautem Dachstudio - ca. 155 m²
  - separate Küche
  - Abstellraum
  - Badezimmer mit Badewanne und Dusche
  - vier weitere Zimmer (z. B. Wohn-, Schlaf- Ankleide-, Kinder-/Arbeitszimmer)
  - Gäste-WC
  - zusätzlicher Abstellraum
  - Fenster in allen Räumen
  - Rollläden an allen Fenstern
  - 2 Räume im Dachstudio mit zusätzlichem Abstellraum
  - Badezimmer mit Dusche und WC

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Highlights der Ausstattung

- umfassende Kernsanierung 1998
- gepflegtes Carport und praktisches Gartenhaus aus 2002
- Erneuerung der Dacheindeckung mit Aufsparrendämmplatten 2019
- Erneuerung der gesamten Grundleitungen bis zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation 2023
- voll unterkellert
- ausgebautes Dachstudio
- Rollläden an allen Fenstern
- 2 Einbauküchen
- Außenstellplätze
- gepflegter Garten mit Obstbaumbestand
- komplett umzäunt

Lage

Dieses schöne Dreifamilienhaus liegt im Herzen von Cottbus.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, jedoch ruhigen Lage, die eine perfekte Balance zwischen Erreichbarkeit und Privatsphäre bietet.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, die Universität und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während die ruhige Umgebung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Cottbus ist eine charmante Stadt im Herzen der Lausitz, die modernes Stadtleben mit naturnahem Wohnen verbindet. Als zweitgrößte Stadt Brandenburgs bietet sie eine hervorragende Mischung aus urbaner Infrastruktur, kulturellem Reichtum und entspannter Lebensqualität.

Mit zahlreichen Parks, dem weitläufigen Spreeauenpark und der Nähe zum UNESCO-gekrönten Biosphärenreservat Spreewald ist Cottbus ein Paradies für Naturliebhaber. Gleichzeitig bietet die Stadt ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Theatern, Museen und Veranstaltungen wie dem FilmFestival Cottbus oder dem Lausitzer Musiksommer.

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Die BTU Cottbus-Senftenberg bringt Innovation und junge Energie in die Stadt, was Cottbus besonders für Studierende und junge Familien attraktiv macht. Die gute Anbindung an Berlin und Dresden, bezahlbarer Wohnraum sowie eine familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen, Kitas und Sporteinrichtungen machen Cottbus zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten.

Ob historische Altstadt, moderne Wohnquartiere oder naturnahes Wohnen am Stadtrand – Cottbus bietet Lebensqualität für jede Lebensphase.

Link zum Objektvideo

https://www.dropbox.com/scl/fi/yndjjyi624swt9n3wjfe0/copy_F3B0EF32-16D2-4581-850A-B8866D89497F.MOV?rlkey=fijrp40pyjiuayd6a0u7yue9t&st=rikapnbp&dl=0

Sonstige Angaben

Sie haben Interesse an einer Besichtigung oder auch Fragen zur Immobilie? Kontaktieren Sie mich gerne, ich freue mich auf ein Erstgespräch. Den besten Eindruck einer Immobilie, erhalten Sie bei einer persönlichen Besichtigung, deshalb vereinbare ich auch gerne Einzeltermine, so haben Sie genug Zeit für einen gesamten Eindruck.
Da ich viel unterwegs bin, um meinen Kunden mit der passenden Immobilie ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern, bitte ich um Ihr Verständnis, dass ich nicht immer telefonisch erreichbar bin. Unter der E-Mail: is@immobilie-pur.de erreichen Sie mich zu jeder Tageszeit.

Falls Sie Fragen zur Finanzierung Ihrer Traumimmobilie haben, kann ich Ihnen gern persönlich oder mit meinen Finanzierungspartnern weiterhelfen.

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Rechtlicher Hinweis

Weitere Auskünfte erhalten Sie gern auf Nachfrage. Besichtigungstermine sind ausschließlich mit mir zu vereinbaren und in meiner Anwesenheit durchzuführen. Auf ausdrücklichen Wunsch meines Auftraggebers und zum Schutz Ihrer Privatsphäre bitte ich, von selbständiger Kontaktaufnahme und auch Außenbesichtigungen abzusehen!
Alle hier gemachten Angaben beziehen sich auf Aussagen des Eigentümers, so dass wir trotz sorgfältiger Prüfung keinerlei Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Flächenmaße usw. sind ggf. selbstständig am Objekt zu entnehmen.
Bilder, Texte und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht von SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH. Jegliche Inhalte dieses Exposés und der Website dürfen nicht für kommerzielle Zwecke abgeändert, kopiert oder weitergereicht werden.

Impressionen

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

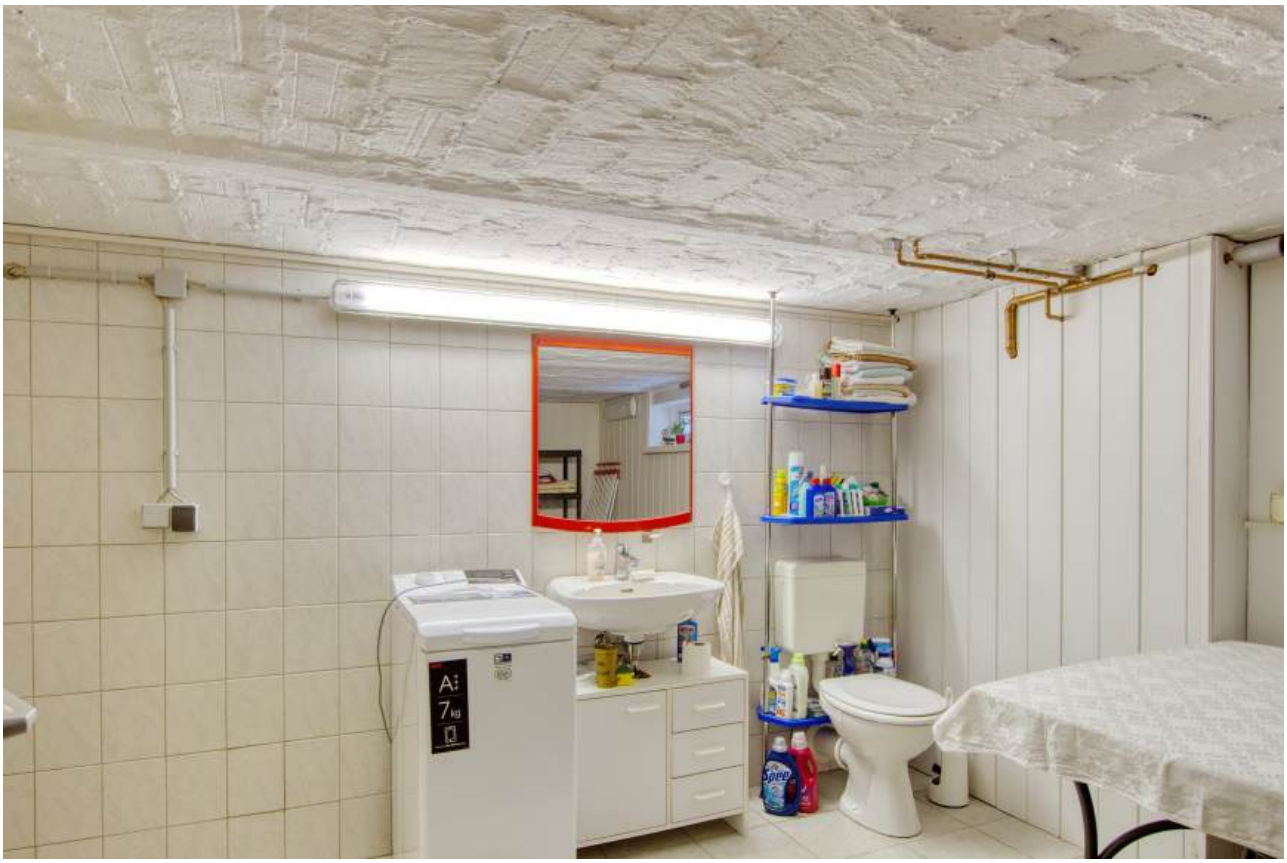
IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

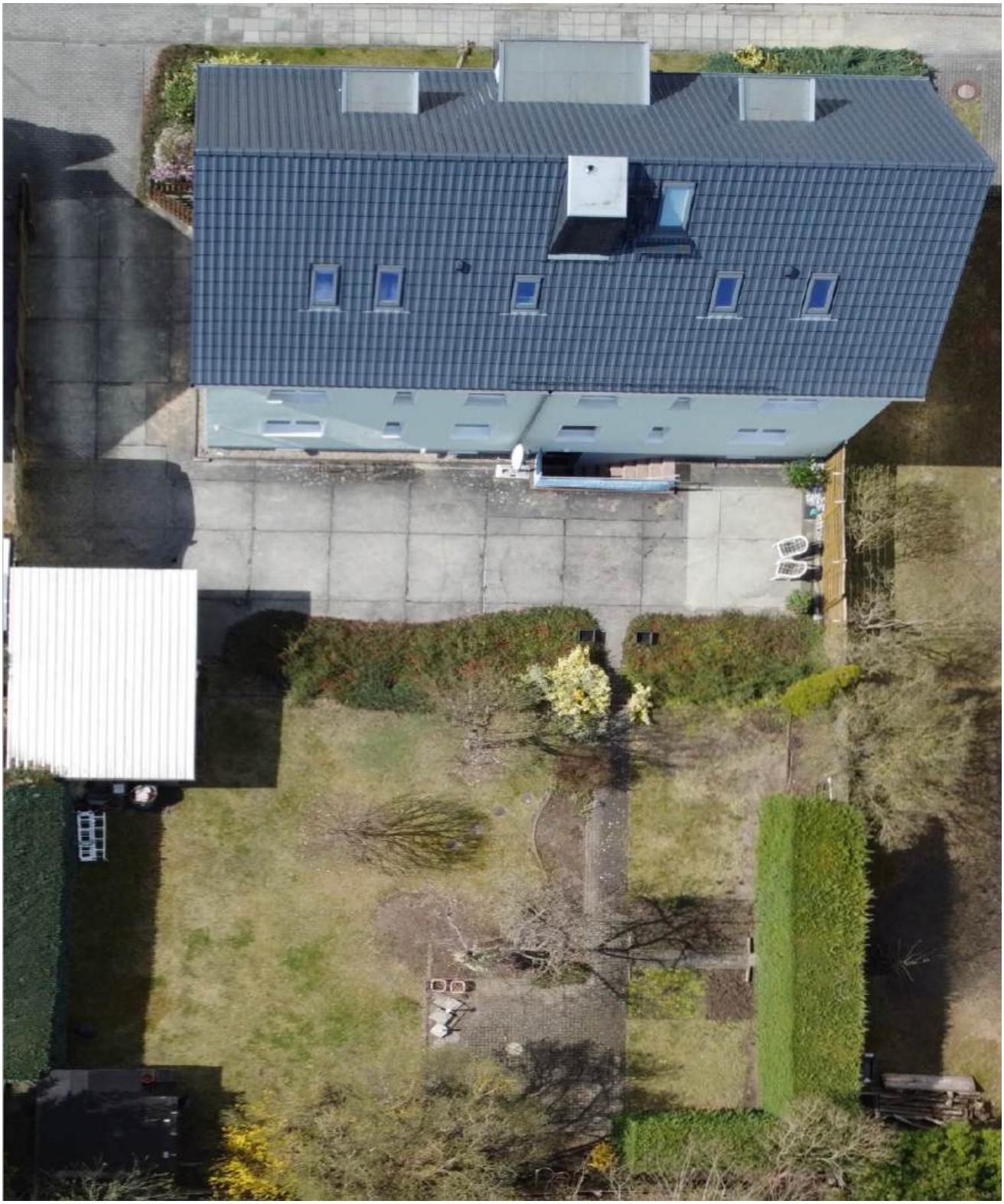
Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 38 - 03130 Spremberg
Telefon:0174-4332974
E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de

IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Ihr Ansprechpartner

Frau Ina Schulze

Telefon: 0174 / 433 2974

E-Mail: is@immobilie-pur.de

SPREE Finanzierungen Immobilien

Versicherungen PUR GmbH

Dresdener Straße 38

03130 Spremberg

Web: www.immobilie-pur.de

Wichtiger Vorbehaltshinweis :

Dieses Expose dient nur zur grundsätzlichen Information. Alle Illustrationen und Pläne sowie die Beschreibungen sind unverbindlich. Bilder sind teilweise beispielhaft. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für die verbindliche Definition des Kaufgegenstandes ist allein der notarielle Vertrag nebst Anlagen (Lage- und Baupläne sowie Baubeschreibung).