



IHR NEUES ZUHAUSE – EIN EINFAMILIENHAUS IN IDYLLISCHER LAGE



TERRASSE



GARTEN



2 STELLPLÄTZE



DOPPELCARPORT

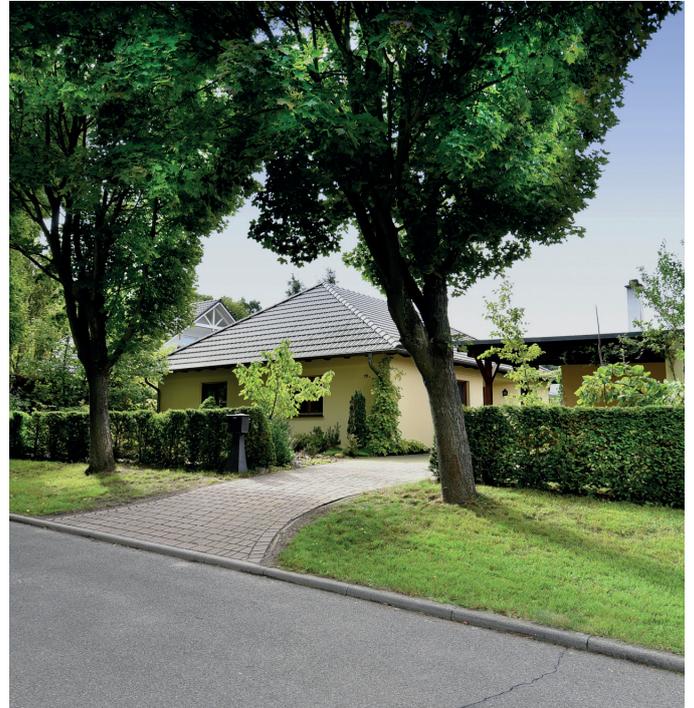
Objekt	Einfamilienhaus
PLZ, Ort	03130 Felixsee OT Reuthen
Straße, Hausnummer	Gartenweg 19c
Gemarkung	Reuthen Flur 1 Flurstück 328/2
Grundbuch	Cottbus Blatt 291
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Nutzfläche Nebengebäude	ca. 32 m ²
Grundstücksgröße	960 m ²
Baujahr	2003
Geschosse	1 (Dachgeschoss ausbaufähig)
Räume	3/4-Raum-Konzept
Doppelcarport / Stellplatz	2 / 2
Medien	Wasser, biologische KKA, Strom, Heizung Holzvergaser (Baujahr 2003), SAT, Telekom
Energieverbrauch	263,7 kWh/(m ² *a) und Energieeffizienzklasse H
Preis	Preis auf Anfrage
Courtage	3 % zzgl. MwSt. von 19 %
Kosten	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
Ansprechpartner	Erik Weber

Ihr neues Zuhause

Das 2003 in der Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich am Felixsee, im Ortsteil Reuthen.

Die Bundesstraße 157 ist mit dem Auto schnell zu erreichen und führt direkt in die nahe gelegene Stadt Spremberg. Dort finden Sie zahlreiche Ärztehäuser, Einkaufsmöglichkeiten, Ämter und sonstige Einrichtungen.

Die Immobilie empfängt Sie in ruhiger Wohnlage auf einem 960 m² großen Grundstück. Das Eigenheim ist ideal für eine Familie, mit Platz für Kinderspielfeld, Abstellmöglichkeiten, Gemüsebeeten und Ruhezeiten.



Erdgeschoss

Der Grundriss als 3-Raum-Konzept erstreckt sich auf einer Etage mit ca. 107 m² Wohnfläche. Von der Diele aus gelangen Sie über eine Dachbodentreppe in das Dachgeschoss, welches als zusätzlicher Raum ausgebaut werden kann.

Im EG befindet sich neben dem geräumigen Bad mit Wanne und Dusche, dem Hauswirtschaftsraum, der Küche und dem Wohnzimmer mit Terrassenzugang ebenfalls ein großzügiges Kinderzimmer. Dieses kann bei Bedarf geteilt werden, um das Eigenheim um ein weiteres Zimmer zu erweitern.

Im Badezimmer und im Flur wurde eine Fußbodenheizung verlegt.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker

Garten und Nebengebäude

Im Garten erwartet Sie ein Ort voller Ruhe und Entspannung. Er bietet Ihnen viel Platz zum Erholen nach der Arbeit oder für Grillabende mit Freunden und Familie.

Das angelegte Beet mit Gewächshaus ist ideal zum Bepflanzen von sämtlichen Gemüse- und Obstsorten oder Kräutern. Die zwei Apfelbäume mit insgesamt 15 veredelten Apfelsorten lassen jedes Gärtnerherz höher schlagen.

Im angrenzenden Nebenglass, mit einer Nutzfläche von 32 m², befindet sich der Holzvergaser (Heizungsanlage Wohnhaus) und eine kleine Werkstatt für Hobbybastler.



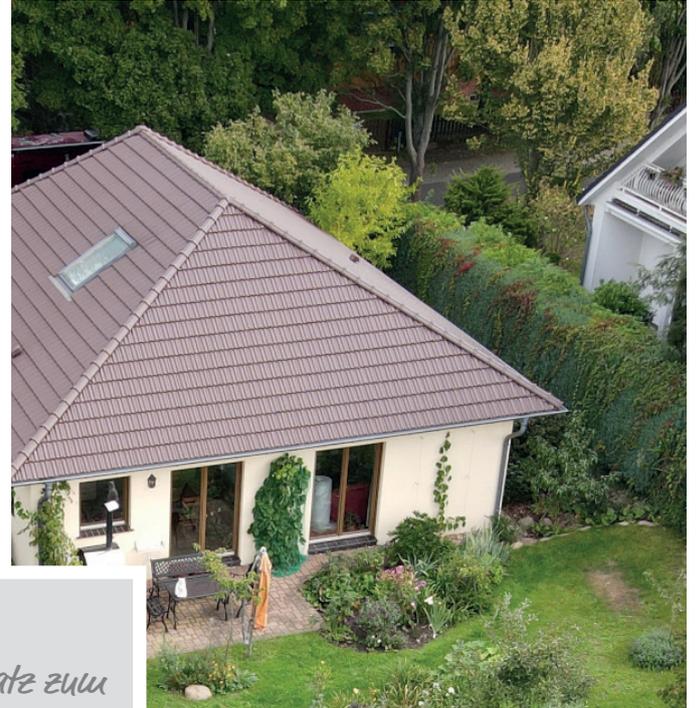
Zusätzlich bietet das Nebengebäude Platz zum Abstellen und Lagern von Fahrrädern und Garten-geräten.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Doppelcarport und zwei weitere Stellplätze.

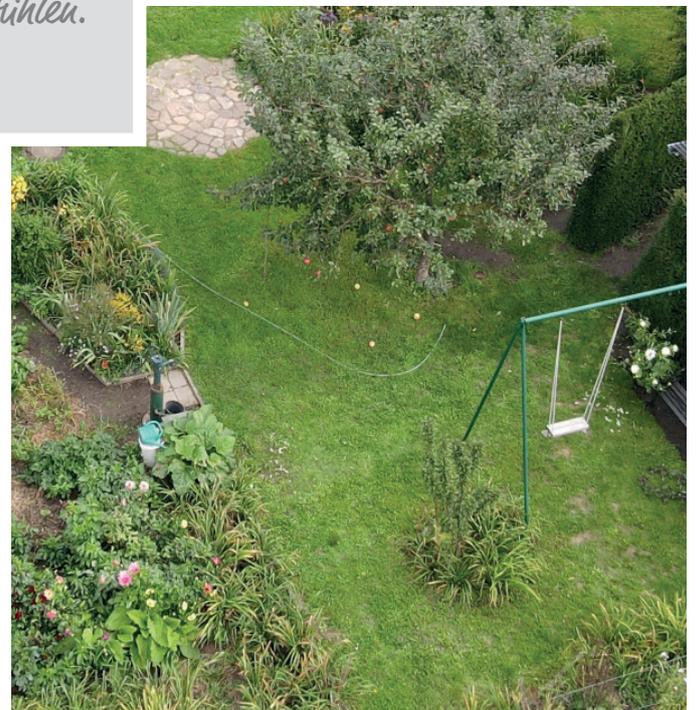
Der Garten bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel den Bau eines Swimmingpools oder einer überdachten Sitzzecke. Nach einem Maler-Schönheitsanstrich im Innenbereich, steht dem Einzug ins neue Eigenheim nichts mehr im Weg.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker



Ein Platz zum Wohlfühlen.



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

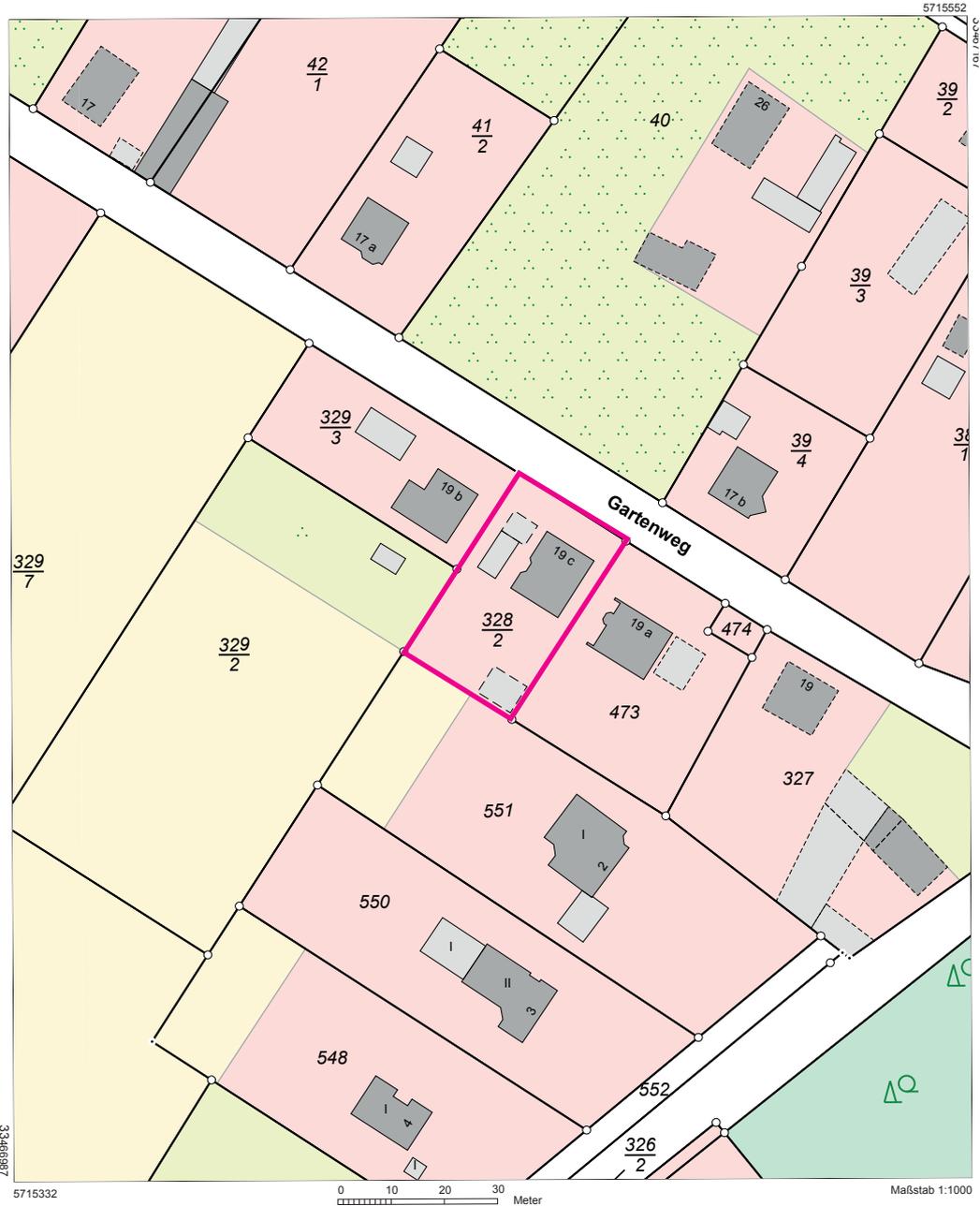


Landkreis Spree-Neiße [Wokrejs Sprjewja-Nysa]
Katasterbehörde
 Vom-Stein-Straße 30
 03050 Cottbus

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.10.2022
 0821

Flurstück: 328/2 Gemeinde: Felixsee [Felixsowy Jazor]
 Flur: 1 Kreis: Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa]
 Gemarkung: Reuthen

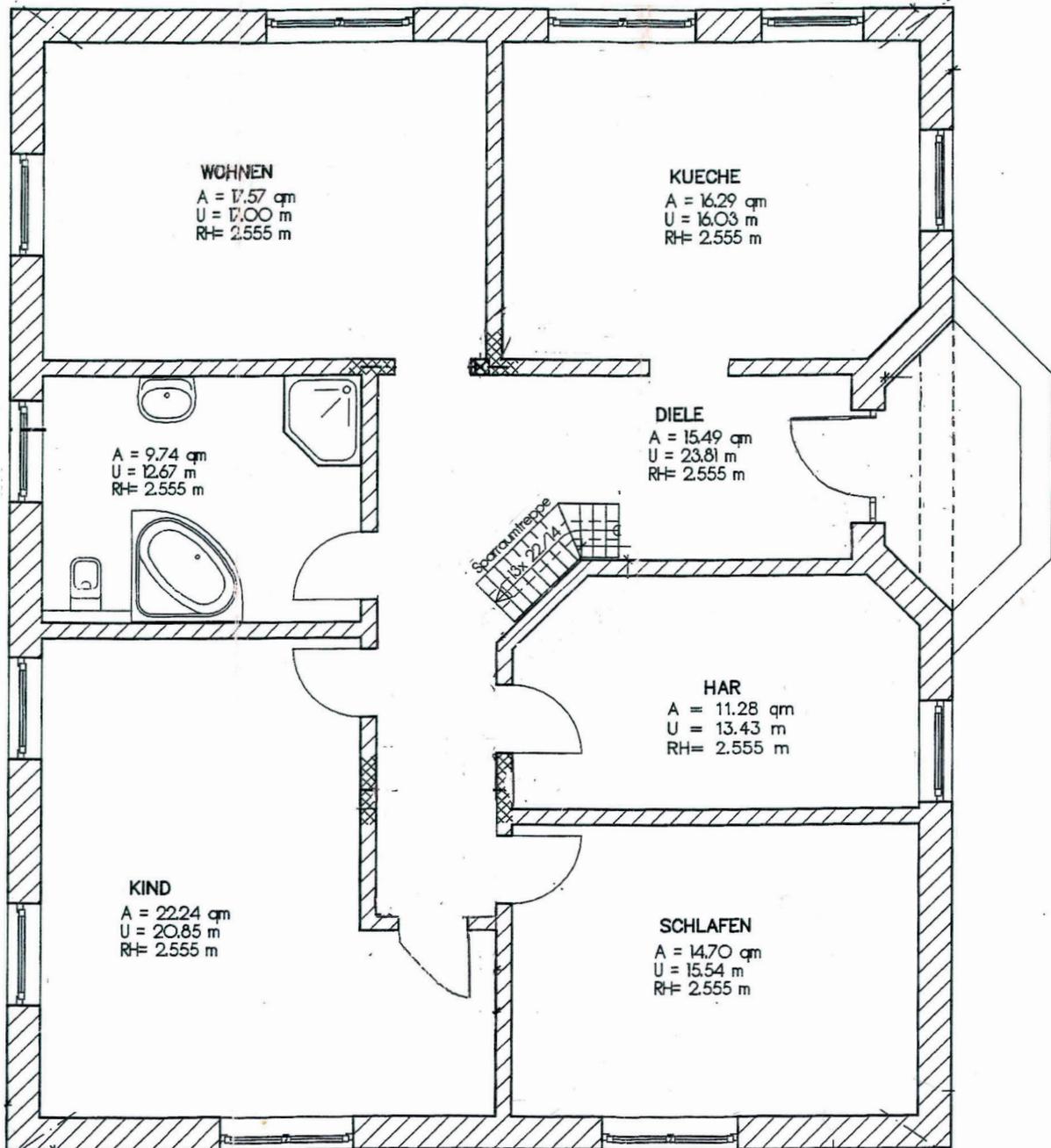


5715332 0 10 20 30 Meter 5715552
 Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: ÖbVI Dieter Rosnau, August-Bebel-Straße 16, 03130 Spremberg.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker



Spremberg, Erlengrund 20



Spremberg, Morgenröte 2



Spremberg, Lavendelweg



Spremberg OT Sellessen

**Erik Weber
Immobilien - Marketing e.K.**

Dresdener Straße 1 b
03130 Spremberg
Telefon: 03563 92500
Mobil: 0172 7922760
www.erikweber-immobilien.de



Cottbus - Ströbitz

- Vermittlung von Baugrundstücken, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen
- Wertermittlung von Grundstücken und Immobilien durch Kooperationspartner (Sachverständige / Gutachter)
- Projektentwicklung und -management für Investoren im Mietwohnungsbau
- Projektentwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen) und komplexen Wohnstandorten (für Eigenheim-Neubau)
- Vermittlung von Immobilien-Finanzierungen und professionelle Begleitung beim Immobilienerwerb
- seit 1994 Erfahrung im Immobiliengeschäft verhalf bereits über 375 Familien erfolgreich zum Wohneigentum

Die Angaben in diesem Exposé dienen der Veranschaulichung und Information. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich. Sowohl Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen, die Ausstattung an technischen Geräten als auch Bepflanzungen und Außenanlagen, dienen lediglich der Gestaltung bzw. sind Gestaltungsvorschläge. Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notarielle Kaufvertrag. Die mit Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Entgelte, Steuern und Abgaben (Notariatsgebühren, Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer, ebenso die sichert er eine mögliche entstehende Finanzierung.

* Alle Angaben beruhen auf Aussagen / Informationen des Eigentümers bzw. vorliegenden Unterlagen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.