



## GERÄUMIGES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE



FÜR HANDWERKER



GARTEN



4 STELLPLÄTZE



GARAGE

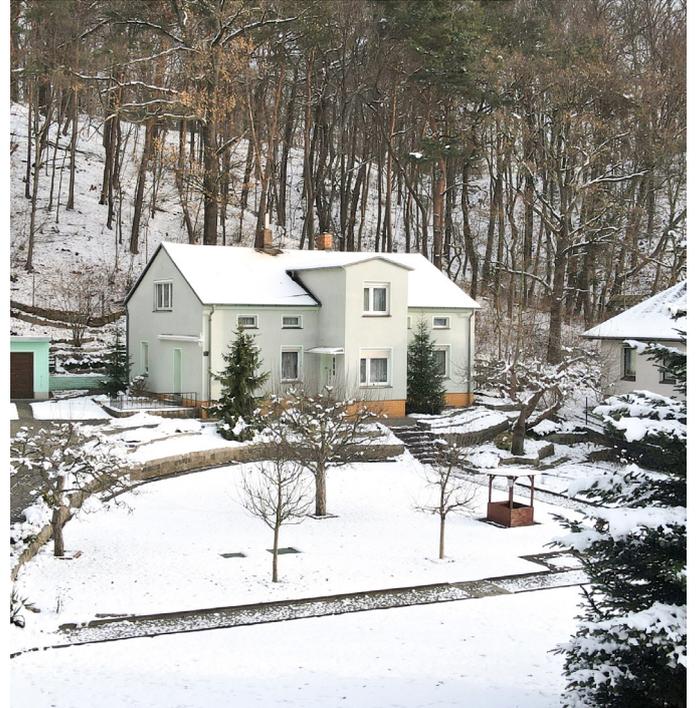
<b>Objekt</b>	Teilunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Am Schweizergarten 18
<b>Gemarkung</b>	Spremberg   Flur 28   Flurstück 189/2
<b>Grundbuch</b>	Spremberg   Blatt 4336
<b>Wohnfläche</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	1612 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1935
<b>Geschosse</b>	Keller-, Erd- und Dachgeschoss
<b>Räume</b>	8 bis 9-Raum-Konzept
<b>Garage / Stellplatz</b>	1 / 4
<b>Medien</b>	Wasser, 4-Kammergrube (Abwasser), Strom, Warmluftofen Holz und Kohle sowie Gasterme, eigener Brunnen für Gartenbewässerung, Baujahr der Gasheizung 1999, SAT-Anlage
<b>Energieverbrauch</b>	146,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a) und Energieeffizienzklasse
<b>Preis</b>	Preis auf Anfrage
<b>Courtage</b>	3 % zzgl. MwSt. von 19 %
<b>Kosten</b>	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
<b>Ansprechpartner</b>	Erik Weber

## Ihr neues Zuhause

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im Herzen von Spremberg. Die gute Infrastruktur der Stadt bietet ein schnelles Erreichen der Ämter, Kindergärten, Schulen, Ärzte und sonstiger Einrichtungen.

Die Immobilie empfängt sie in ruhiger Lage auf einem 1612 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Nebengebäude, ideal für eine Familie mit Platz für Kinderspielbereich, Abstellmöglichkeiten und Ruhezeiten.

Das massive, teilunterkellerte Wohnhaus wurde etwa 1935 erbaut. Modernisierungen wie Fenster mit Rollläden im Erd- und Dachgeschoss sowie Fassade wurden vorgenommen.



## Kellergeschoss

Über eine massive Steintreppe vom Erdgeschoss gelangt man in das 26 m<sup>2</sup> große Kellergeschoss. Der Abstellraum ist betoniert und der Raum mit Warmwasserspeicher wurde im Fuß- und Wandbereich vollständig gefliest. Die Räume verzeichnen eine trockene Bausubstanz.

Keller I	20,88 m <sup>2</sup>
Keller II	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	<b>26,43 m<sup>2</sup></b>

*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Erdgeschoss

Der Grundriss als 8 bis 9-Raum-Konzept erstreckt sich auf zwei Etagen mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Erdgeschoss begrüßt Sie über einen Windfang mit Diele und Treppenaufgang ins Dachgeschoss. Links befinden sich die Küche, ein kleiner Esszimmerbereich, das Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne.

Rechtsseitig erwartet Sie ein großes Wohn- und Esszimmer mit Parkett sowie einem Umluftofen für Festbrennstoffe. Eine Gastherme beheizt das gesamte Erdgeschoss. In der Küche erfolgt die Speis Zubereitung mit Gas.

Windfang	4,48 m <sup>2</sup>
Diele	7,39 m <sup>2</sup>
Diele	3,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,96 m <sup>2</sup>
Hintereingang	3,99 m <sup>2</sup>
Küche	11,95 m <sup>2</sup>
Essbereich	9,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,99 m <sup>2</sup>
Gast	9,42 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>99,71 m<sup>2</sup></b>

Diele	12,52 m <sup>2</sup>
Diele	-2,77 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	7,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	27,42 m <sup>2</sup>
Gast	6,34 m <sup>2</sup>
WC	5,13 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	-1,54 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	9,65 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,70 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>91,68 m<sup>2</sup></b>

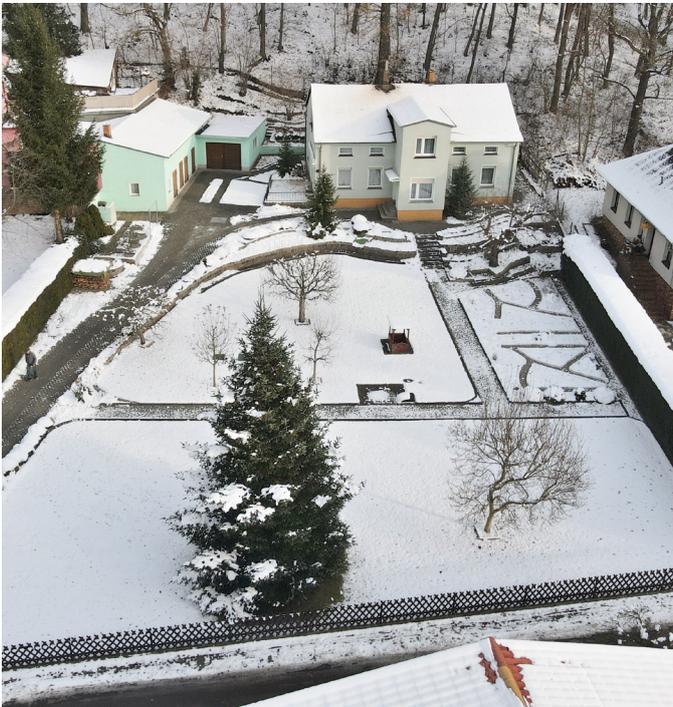
## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwarten Sie linksseitig drei Kinder-/Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein kleines Gäste-WC, sowie drei weitere Gäste-/Schlafzimmer, welche ebenso als Ankleidezimmer umgestaltet werden können. Ausreichend Platz für die Verwirklichung eigener Ideen ist vorhanden. Das gesamte Dachgeschoss wird derzeit elektrisch beheizt. Eine Anschlussmöglichkeit für Gas besteht.

## Nebengebäude und Gartenbereich

Am Wohnhaus angrenzend finden Sie eine Terrasse mit Wandmarkise für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Das Nebengebäude umfasst eine Garage, eine Werkstatt, ein Holz- und Kohle-raum, ein Abstellraum sowie eine Waschküche.

Der Hof- und Gartenbereich befindet sich in einem gepflegten Aussehen. Ein eigener Brunnen für die Bewässerung, eine Beregnungsanlage sowie ein Rasenroboter stehen für den Gartenbereich zur Verfügung.



Der nahe gelegene Schwanenteich und Stadtwald von Spremberg laden zu gemütlichen Spaziergängen ein. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden Zustand, hat Charme und lässt die Verwirklichung eigener Ideen zu. Je nach angestrebter Nutzung besteht Investitionsbedarf.

*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



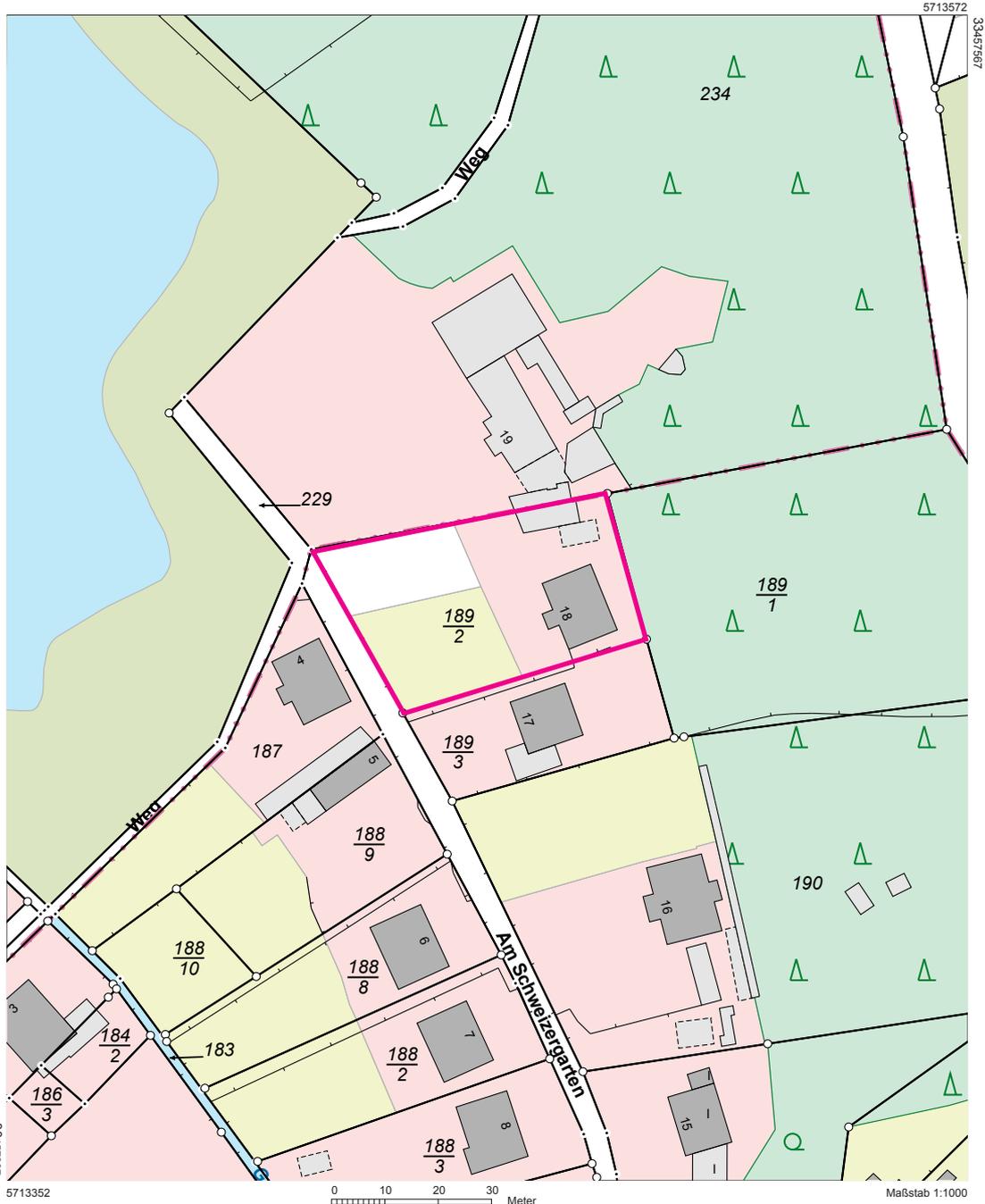
**Landkreis Spree-Neiße [Wokrejs Sprjewja-Nysa]**  
**Katasterbehörde**  
Vom-Stein-Straße 30  
03050 Cottbus

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

Flurstück: 189/2  
Flur: 28  
Gemarkung: Spremberg

Gemeinde: Spremberg [GrodK]  
Kreis: Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa]

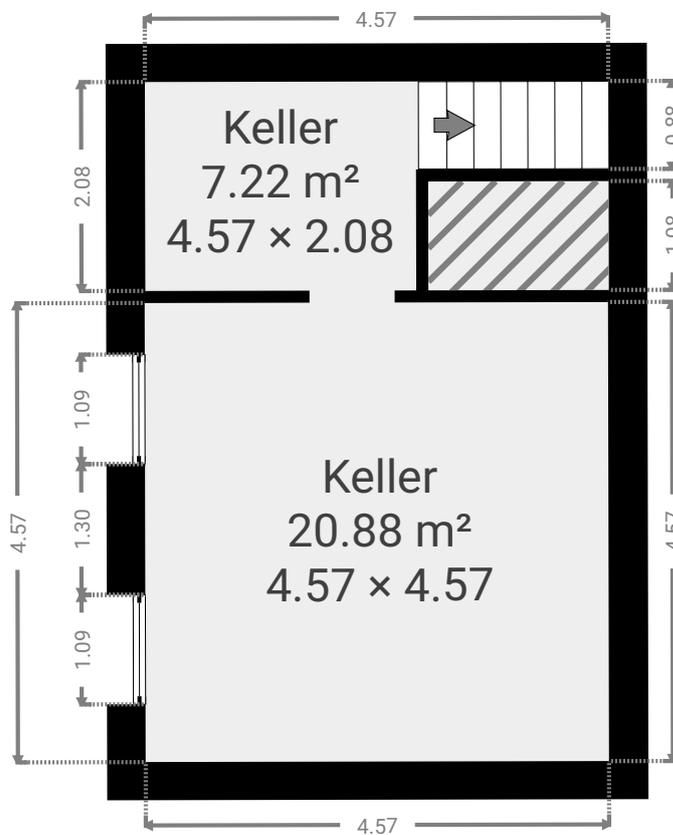
Erstellt am 12.01.2023  
22-179



5713352 0 10 20 30 Meter 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: ObVI Dieter Rosnau, August-Bebel-Straße 16, 03130 Spremberg.

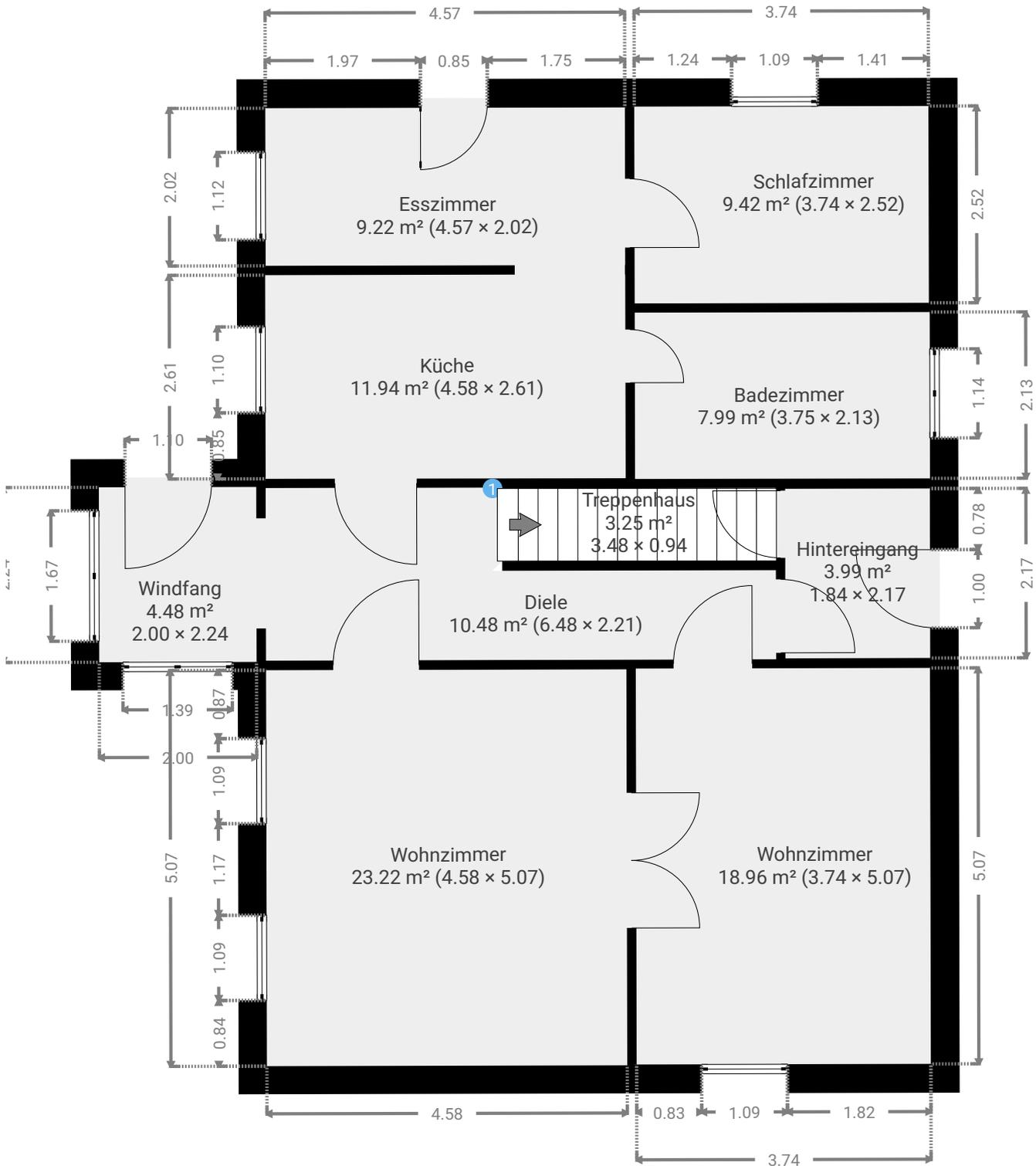
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



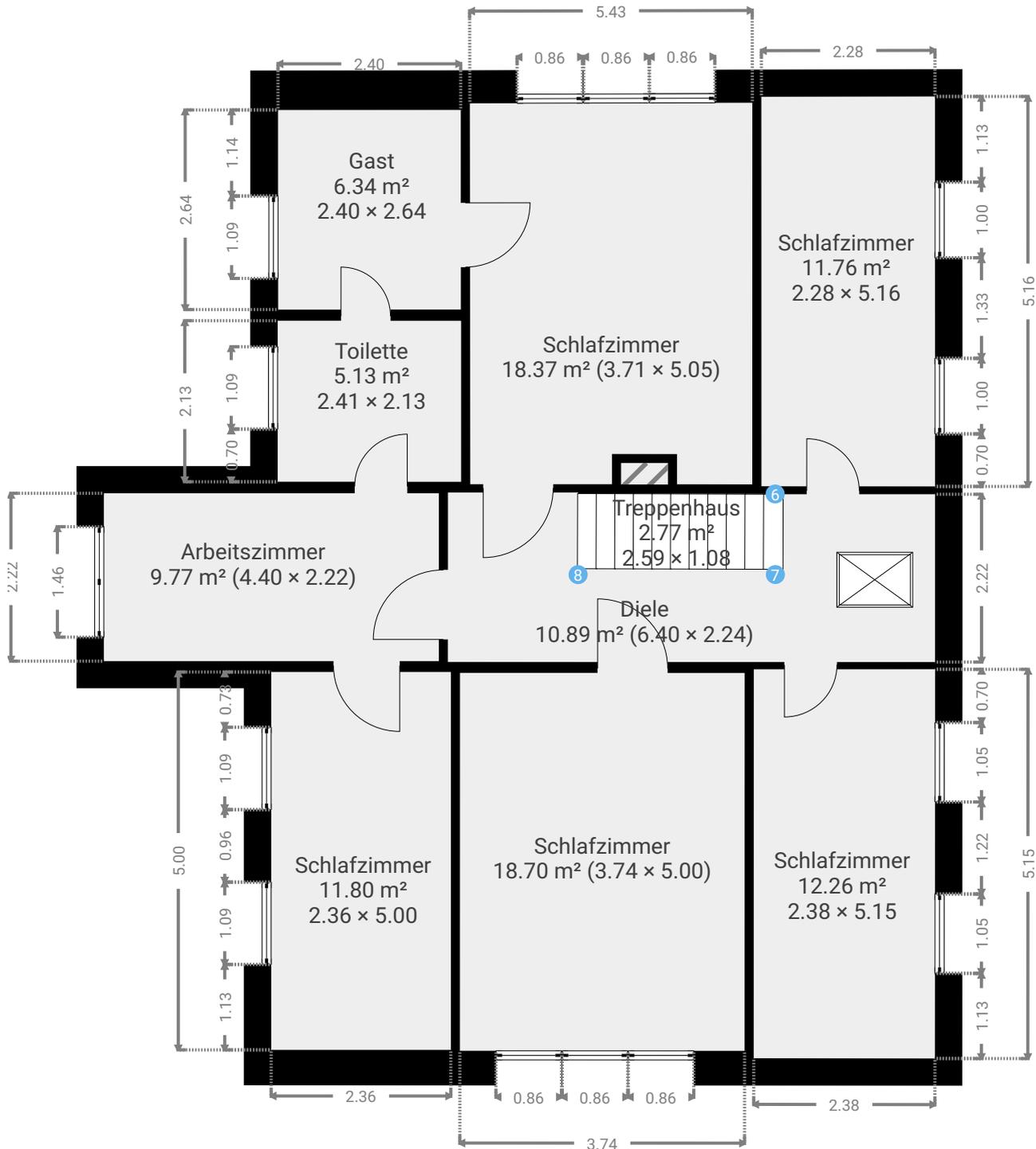
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



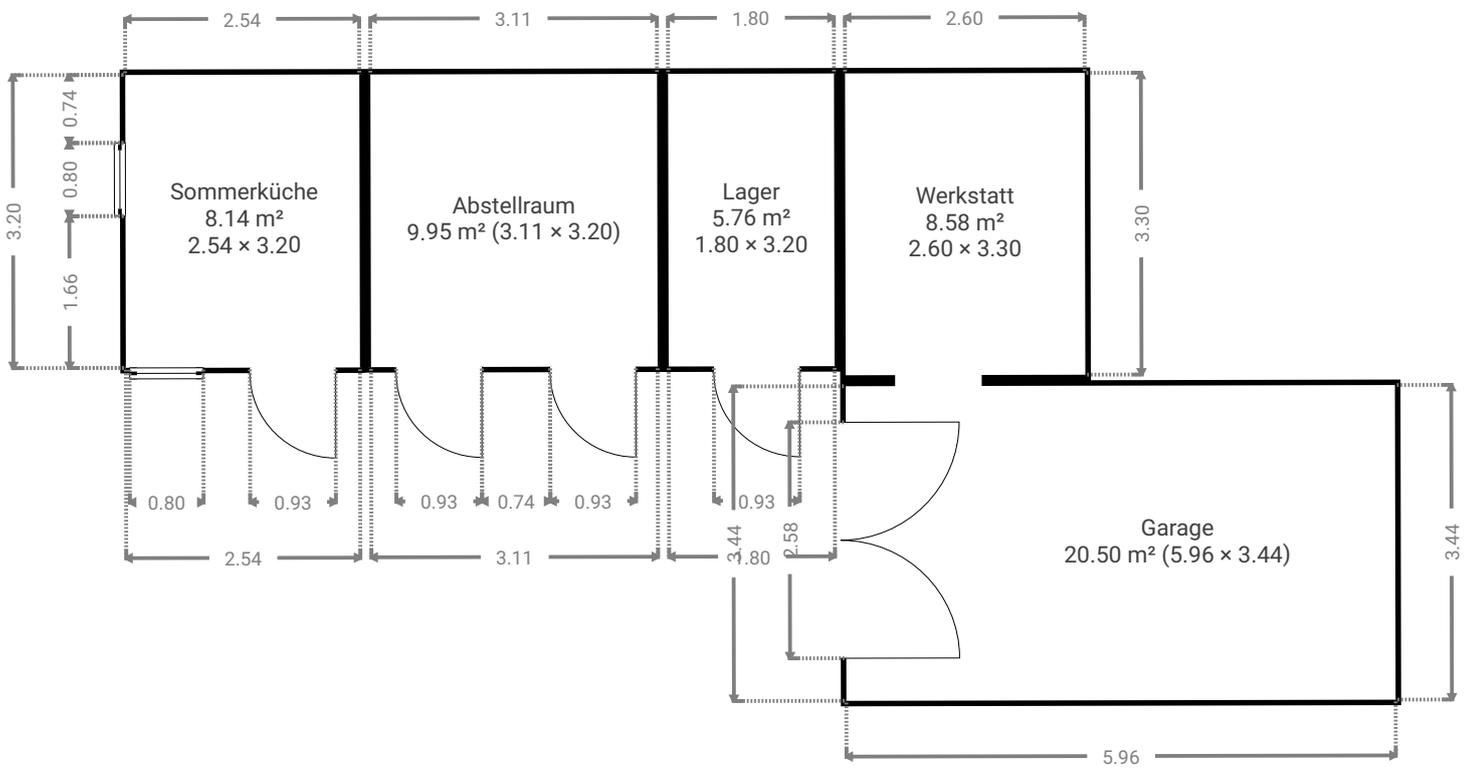
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



*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](http://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.