



## CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT NEBENGELASS



<b>Objekt</b>	teilunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg OT Schwarze Pumpe
<b>Straße, Hausnummer</b>	Am Ring 22
<b>Gemarkung</b>	Schwarze Pumpe   Flur 3   Flurstücke 384, 385
<b>Grundbuch</b>	Schwarze Pumpe   Blatt 74
<b>Wohnfläche Einfamilienhaus</b>	ca. 105 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller   Nebengebäude</b>	ca. 8 m <sup>2</sup>   ca. 99 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	1.399 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1935   Kernsanierung 2009/2010
<b>Geschosse</b>	Erd- und Dachgeschoss
<b>Räume</b>	4,5-Raum-Konzept
<b>Garagen   Stellplätze</b>	2   3
<b>Medien</b>	Wasser, biologische KKA, Strom, Fernwärme, SAT, kein Telekom
<b>Energieverbrauch</b>	127,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   Energieeffizienzklasse D
<b>Preis</b>	Preis auf Anfrage
<b>Courtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
<b>Kosten</b>	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
<b>Ansprechpartner</b>	Erik Weber

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

### Ihr neues Zuhause

Das freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise wurde 1935 errichtet und in den Jahren 2009/2010 kernsaniert. Das Haus bietet ein 4,5-Raum-Konzept mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße erstreckt sich auf 1.399 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie wurde mit engobierten Dachziegeln eingedeckt, Holzfenster mit Aluminium in 3-Fach-Wärmedämmverglasung incl. Rollläden eingebaut, eine Voll-dämmung der Fassade vorgenommen sowie sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert worden.

Seit 2012 ist die Heizungsanlage an das vorliegende Fernwärmenetz der LEAG angeschlossen. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet vom Ortsrand Schwarze Pumpe.

### Die Lage

Schwarze Pumpe ist ein Ortsteil der brandenburgischen Stadt Spremberg und liegt im Landkreis Spree-Neiße. Der Industriepark Schwarze Pumpe siedelte verschiedenen Industrieunternehmen an.

Gute verkehrstechnische Anbindungen nach Hoyerswerda/Sachsen (ca. 16 km), Spremberg (ca. 6 km), Senftenberg (ca. 28 km) und Cottbus (ca. 29 km) sind gegeben.

Im Ort befindet sich eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und ein Freibad.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Getränkela-den, Bäcker sowie eine Poststelle sind vorhanden. In der nahegelegenen Stadt Spremberg sind öffentlichen Einrichtungen, Ämter und Ärzte zu finden.

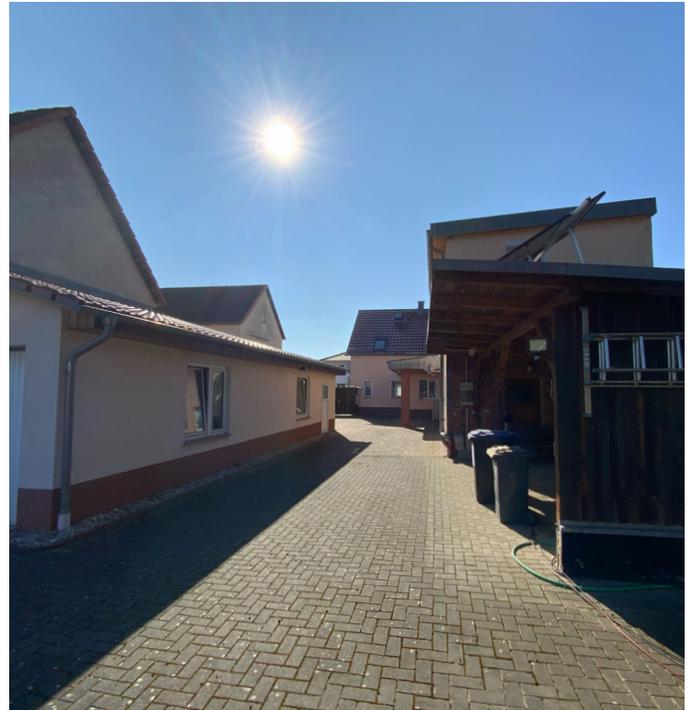


*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie der großzügige Dielenbereich, der einen warmen und einladenden ersten Eindruck hinterlässt. Angrenzend befindet sich der praktische Heizungsraum. Eine Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und gesellige Zusammenkünfte. Das Bad ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet, was Ihnen Flexibilität und Komfort bietet. Das schöne Wohn- und gemütliche Schlafzimmer sind mit Laminat-Fußboden sowie Fußbodenheizung ausgelegt, was eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre schafft. Die Küche sowie das Wohnzimmer verfügen über einen gemeinsam gesetzten Warmluftofen, der für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Rest des Erdgeschosses ist mit Fliesen ausgelegt, die funktional und ansprechend sind.



## Keller

Der teilunterkellerte Raum bietet eine praktische Fläche von ca. 8 m<sup>2</sup>, der ideal für Abstellmöglichkeiten genutzt werden kann. Er eignet sich hervorragend zur Lagerung von saisonalen Gegenständen und anderen Utensilien, die Sie nicht täglich benötigen.



## Dachgeschoss

Ins Dachgeschoss führt eine neue Holzterrasse, die den Charme des Hauses unterstreicht. Vom Dielenbereich gelangen Sie in ein kleines Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist – perfekt für entspannte Momente. Eine kleine, gemütliche Küche ist praktisch für die Zubereitung schneller Mahlzeiten. Weiterhin umfasst das Dachgeschoss ein vielseitig nutzbares Schlaf- oder Arbeitszimmer, das sich ideal für Gäste oder als Homeoffice eignet. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Ein geräumiges Kinderzimmer vollendet das Dachgeschoss mit reichlich Platz für Schlaf-, Spiel- und Lernbereiche.

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Nebengebäude

Das zum Ausbau vorbereitete Nebengebäude beinhaltet im Erdgeschoss eine Fläche von 43 m<sup>2</sup>, die vielseitig genutzt werden kann. Hier stehen Ihnen vier Abstellräume zur Verfügung, ideal für die Lagerung von Werkzeugen, Fahrrädern oder der anderen Gegenständen.

Eine charmante Sommerküche lädt dazu ein, im Freien zu kochen und gesellige Stunden zu verbringen. Ein WC rundet den Bereich ab, was den Komfort der Nutzer nach der Gartenarbeit erhöht. Ein überdachter Eingangsbereich sorgt für einen geschützten Zugang und schafft eine einladende Atmosphäre. Das Dachgeschoss des Nebengebäudes weist eine Fläche von 55 m<sup>2</sup> auf und bietet großes Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Diverse Arbeiten wurden bereits begonnen, darunter der Einzug einer neuen Holzbalkendecke, die eine solide Grundlage für Ihre individuellen Ausbaupläne bieten. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen verwirklichen, die Ihren Bedürfnissen entsprechen.



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



### Garage | Abstellräume | Garten

Das Grundstück ist durchgehend vom Einfahrtsbereich bis zum Garten gepflastert, was nicht nur für eine ansprechende Optik sorgt, sondern auch die Pflege erleichtert. Auf dem Grundstück befindet sich eine geräumige Garage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sowie drei zusätzliche Stellplatz-Möglichkeiten für Gäste oder weitere Fahrzeuge. Eine einladende und überdachte Terrasse schafft einen gemütlichen Außenbereich, der sich hervorragend als Sitzzone oder Abstellmöglichkeit eignet. Der große Garten bietet viel Platz für die Bepflanzung von Bäumen, Blumen und Sträuchern sowie für Spielmöglichkeiten für Kinder. Eine Grillecke ermöglicht gesellige Grillende mit Familie und Freunden. Dieses Grundstück bietet somit eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Erholung im Freien.

### Besichtigen - Kaufen - Einziehen

*Vereinbaren Sie einen Büro- und Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vielfältigkeit und den Charme dieses Einfamilienhauses!*



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



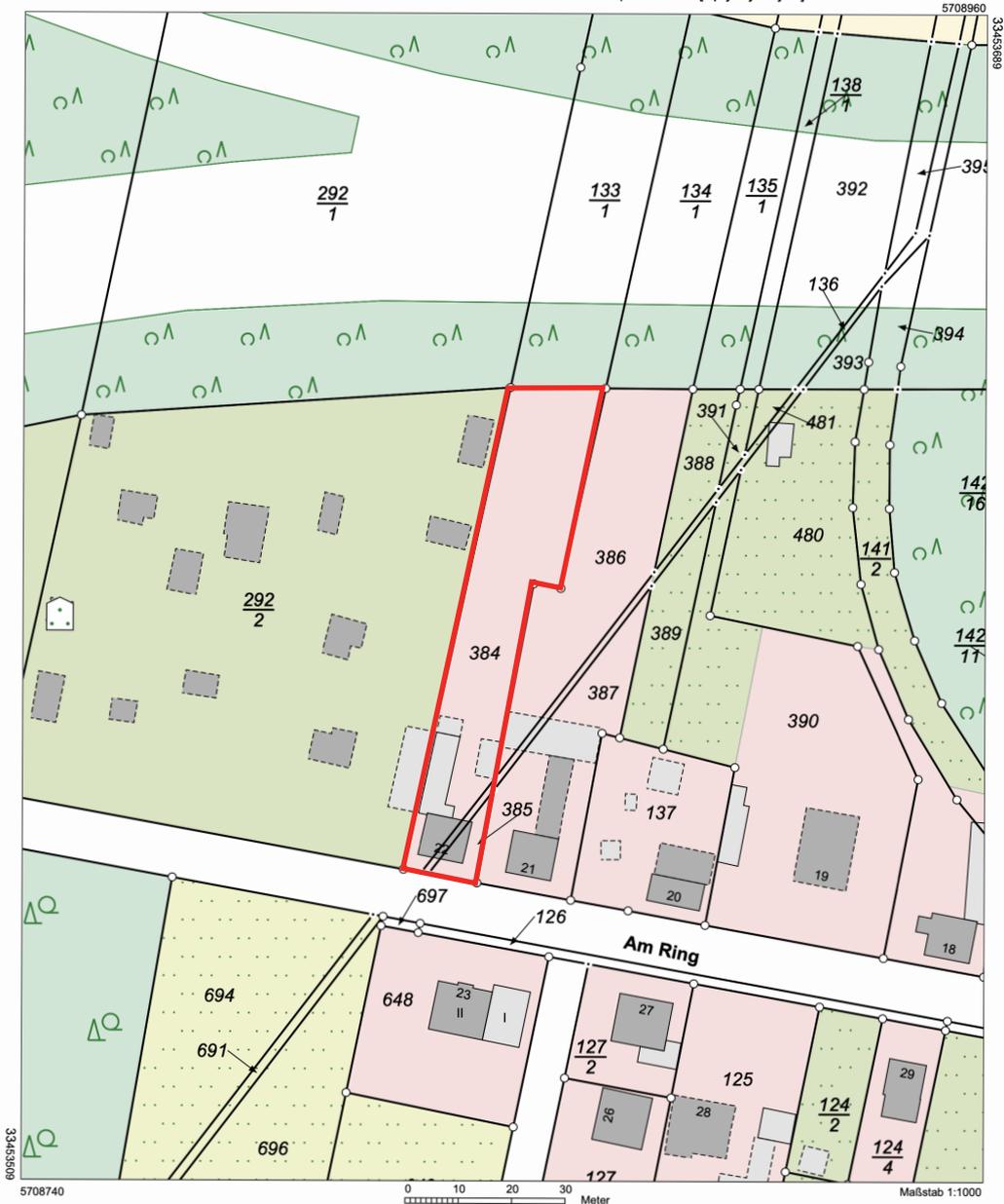
**Landkreis Spree-Neiße [Wokrejs Sprjewja-Nysa]**  
**Katasterbehörde**  
Vom-Stein-Straße 30  
03050 Cottbus

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

Erstellt am 12.03.2025

Flurstücke: 384, 385  
Flur: 3  
Gemarkung: Terpe

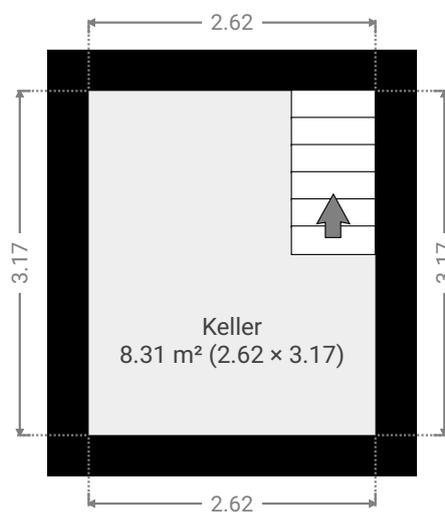
Gemeinde: Spremberg [Grodsk]  
Kreis: Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa]



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. 3 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl./09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./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.

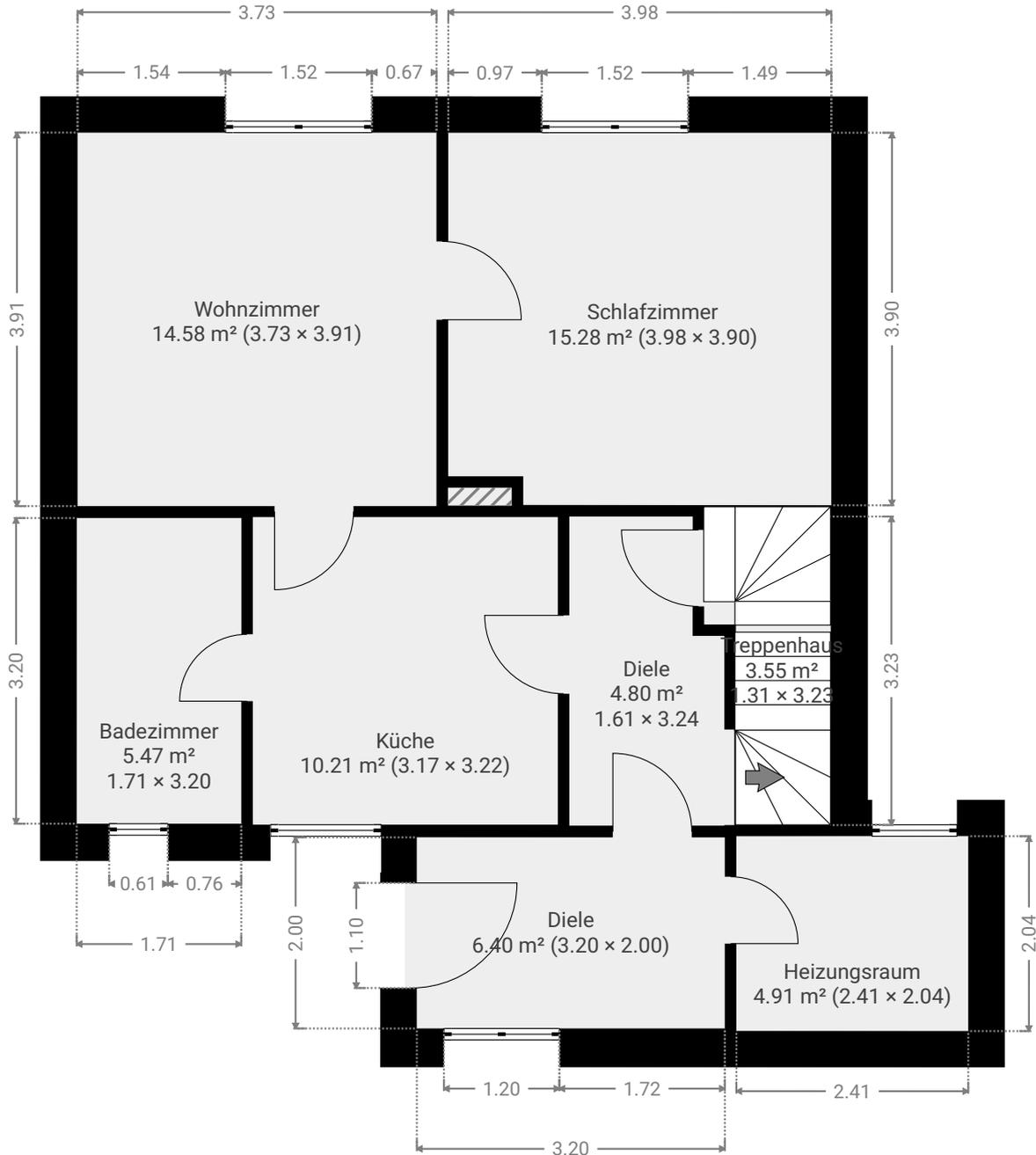
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



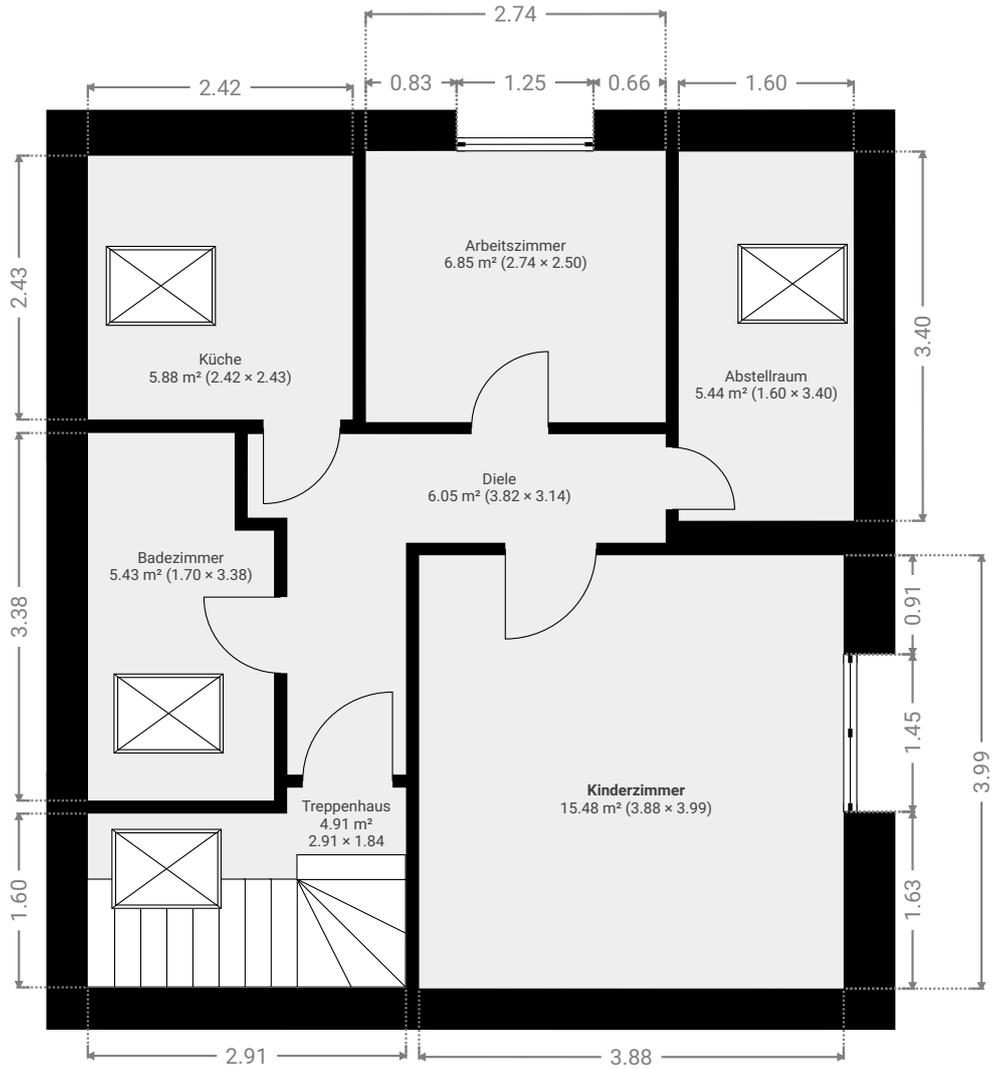
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



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

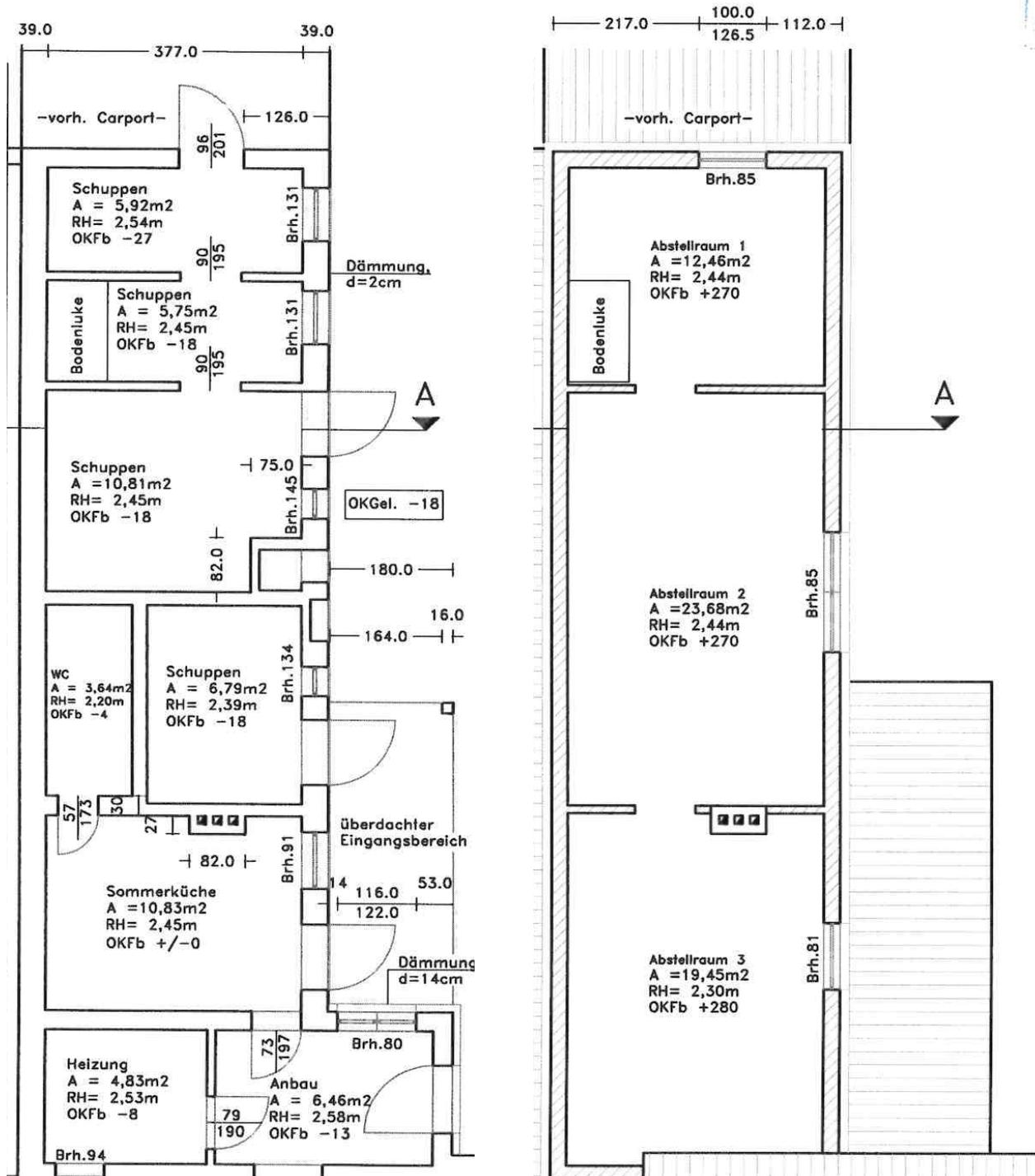
Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

Grundriss -  
 Nebengebäude



*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.