



GEWERBEIMMOBILIE MIT WOHNUNGEN UND EINFAMILIENHAUS - ALS KAPITALANLAGEN ZU VERKAUFEN

Objekt 1	Gewerbeimmobilie mit 2 DG-Wohnungen
PLZ, Ort	03130 Spremberg
Straße, Hausnummer	Dresdener Chaussee 43
Gemarkung	Terpe I Flur 3 Flurstücke 184/2 und 185
Grundbuch	Terpe I Blatt 929
Gewerbereinheit EG	ca. 568 m ² Büro- und Lagerflächen
Wohnungen	ca. 146 m ² 2 Dachgeschosswohnungen
Grundstücksgröße	3.484 m ²
Baujahr	1999
Geschosse	EG (Gewerbe) 1 DG (2 Wohnungen)
Stellplätze	14 Stellplätze
Medien	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekom, Kabel
Energieverbrauch	... kWh/(m ² *a) Energieeffizienzklasse ... wird nachgereicht
Preis	Preis auf Anfrage (Dresdener Chaussee 43/44)
Courtage	3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Kosten	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
Ansprechpartner	Erik Weber

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers bzw. vorliegender Unterlagen.
Für deren Richtigkeit geben wir keine Gewähr.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Die Lage

Die Immobilie befindet sich in Spremberg OT Schwarze Pumpe, im Süden Brandenburgs mit guter Infrastruktur und Nähe zur Natur.

Das Objekt liegt an der Dresdener Chaussee, verkehrsgünstig angebunden, mit idealer Sichtbarkeit für Gewerbetreibende.

Eine Grundschule, Kita, Freibad sowie Einkaufsmarkt sind im Ort naheliegend erreichbar. Ämter, Ärzte und medizinische Einrichtungen befinden sich in Spremberg. Gute Verkehrsanbindungen nach Hoyerswerda, Cottbus und Senftenberg sind vorhanden. Die nächsten Regionalverbindungen befinden sich in Spremberg und Hoyerswerda.



Wohn- und Geschäftsimmobilie Dresdener Chaussee 43

Die Wohn- und Geschäftsimmobilie wurde 1999 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine klare Aufteilung mit zwei Wohnungen im Dachgeschoss und ca. 568 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Auf dem Grundstück stehen 14 Stellplätze zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine stabile Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker

Gewerbereinheit 1 Büro- und Lagerräume

Die Gewerbereinheit 1 im Erdgeschoss rechts verfügt über einen ca. 305 m² Büro- und Sozialtrakt mit geräumigen Lagerflächen. Eine große Fensterfront bietet eine gute Sichtbarkeit und adäquate Ausstellungsfläche. Eine angrenzende Lagerfläche von ca. 120 m² gehört zur Gewerbereinheit 1 und ist an ein ansässiges Heizungs- und Sanitärunternehmen vermietet.

Gewerbereinheit 2 Lagerraum

Die kleinere Gewerbereinheit 2 mit einer Lagerfläche von ca. 63 m² ist funktional geschnitten, zentral gelegen und vielseitig nutzbar. Die Lagerfläche ist ebenfalls vermietet. Man erreicht die Lagerflächen über eine separate Zufahrt.



Gewerbereinheit 3 Büroräume

Die kompakte Einheit im Erdgeschoss links verfügt über ca. 80 m² Bürofläche mit Sozialtrakt. Hier finden Sie ebenfalls eine große Fensterfront mit guter Sichtbarkeit vor. Dazu gehört ein großes Büro mit Empfang und Wartebereich, ein zweites Büro für Kundenberatung, einen kleinen Küchenbereich mit Abstellfläche und einer Toilette.

Diese Gewerbereinheit ist an eine Allianz-Versicherungsagentur vermietet.

Zwei Wohnungen im Dachgeschoss

Ein eigener Zugang vom Erdgeschoss führt zu den zwei Dachgeschosswohnungen über der Gewerbefläche.

Die hellen, gut geschnittenen Wohnräume bieten einen funktionalen Grundriss.

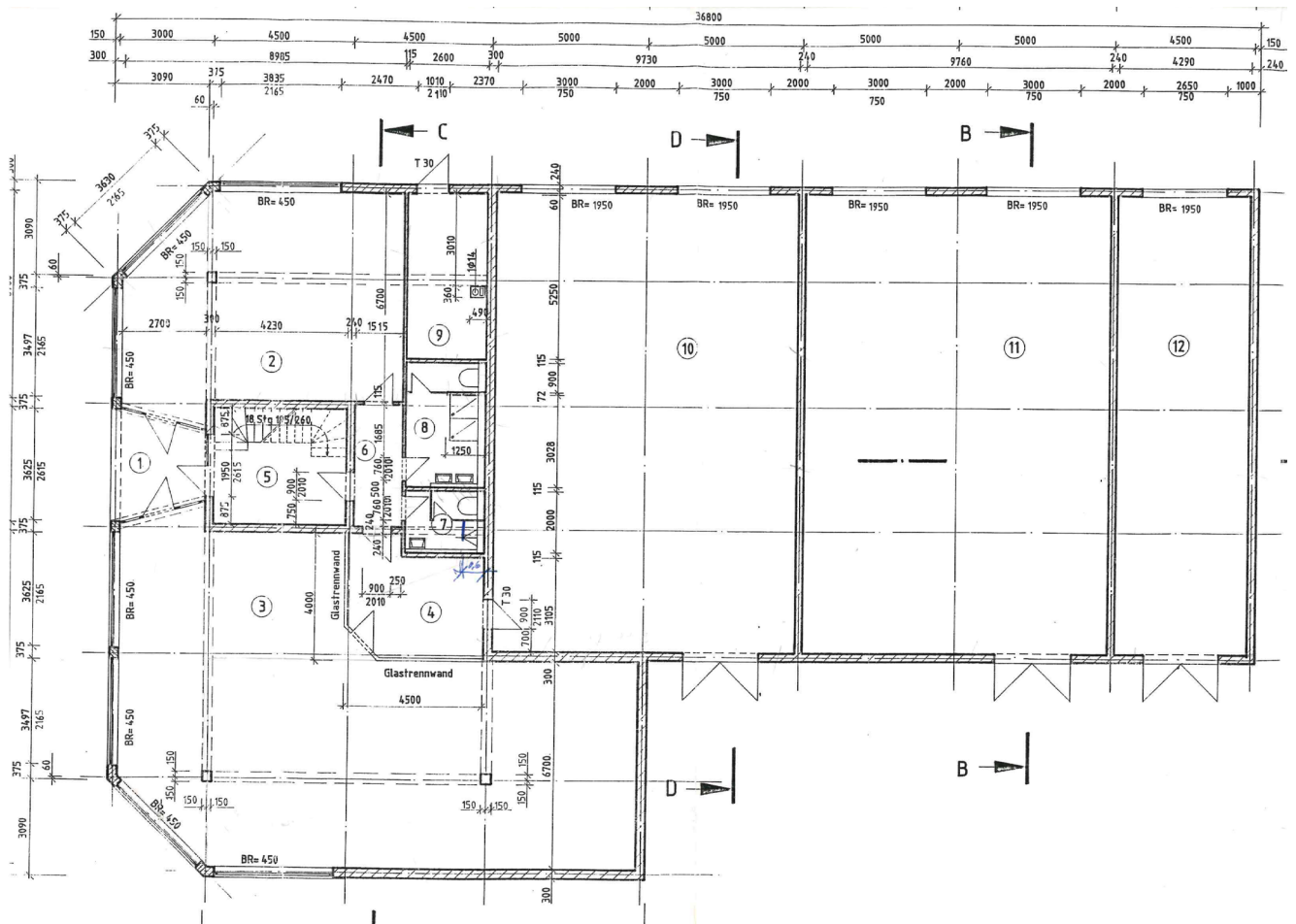
Die 2-Raum-Wohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. 66 m² und die angrenzende 3-Raum-Wohnung von ca. 80 m². Zu beiden Wohneinheiten gehört eine großflächige Dachterrasse mit je 18 m². Pkw-Stellplätze befinden sich vor der Immobilie.

Beide Wohnungen sind ebenfalls vermietet.



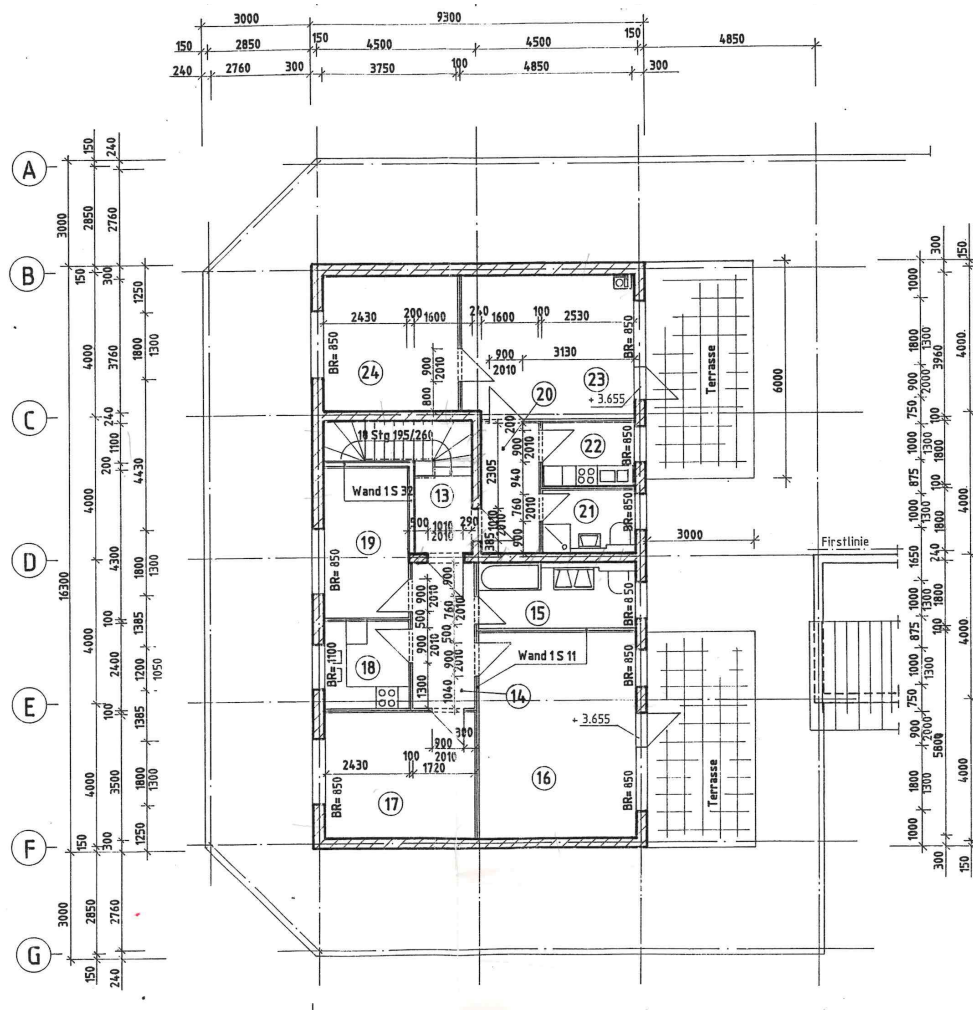
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*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

Objekt 2	Einfamilienhaus
PLZ, Ort	03130 Spremberg
Straße, Hausnummer	Dresdener Chaussee 44
Gemarkung	Terpe I Flur 3 Flurstücke 184/2 und 185
Grundbuch	Terpe I Blatt 929
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Grundstücksgröße	3.484 m ²
Baujahr	1930 - Modernisierung 1996
Geschosse	EG DG
Räume	8-Raum-Konzept
Stellplätze	2
Medien	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekom, Kabel
Energieverbrauch	... kWh/(m ² *a) Energieeffizienzklasse ... wird nachgereicht
Preis	siehe Seite 2 des Exposé
Courtage	3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Kosten	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
Ansprechpartner	Erik Weber

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers bzw. vorliegender Unterlagen.
Für deren Richtigkeit geben wir keine Gewähr.

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Einfamilienhaus Dresdener Chaussee 44

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 wurde 1996 modernisiert und bietet auf ca. 215 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause. Das großflächige 8-Raum-Konzept erstreckt sich über zwei Etagen mit einer geräumigen Küche und Esszimmer, zwei Bädern sowie mehreren Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen.

Zum Haus gehört ein Gartenbereich mit Sitzmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus ist vermietet. Bei Neuvermietung besteht Sanierungsbedarf.



Informationen zum Erwerb

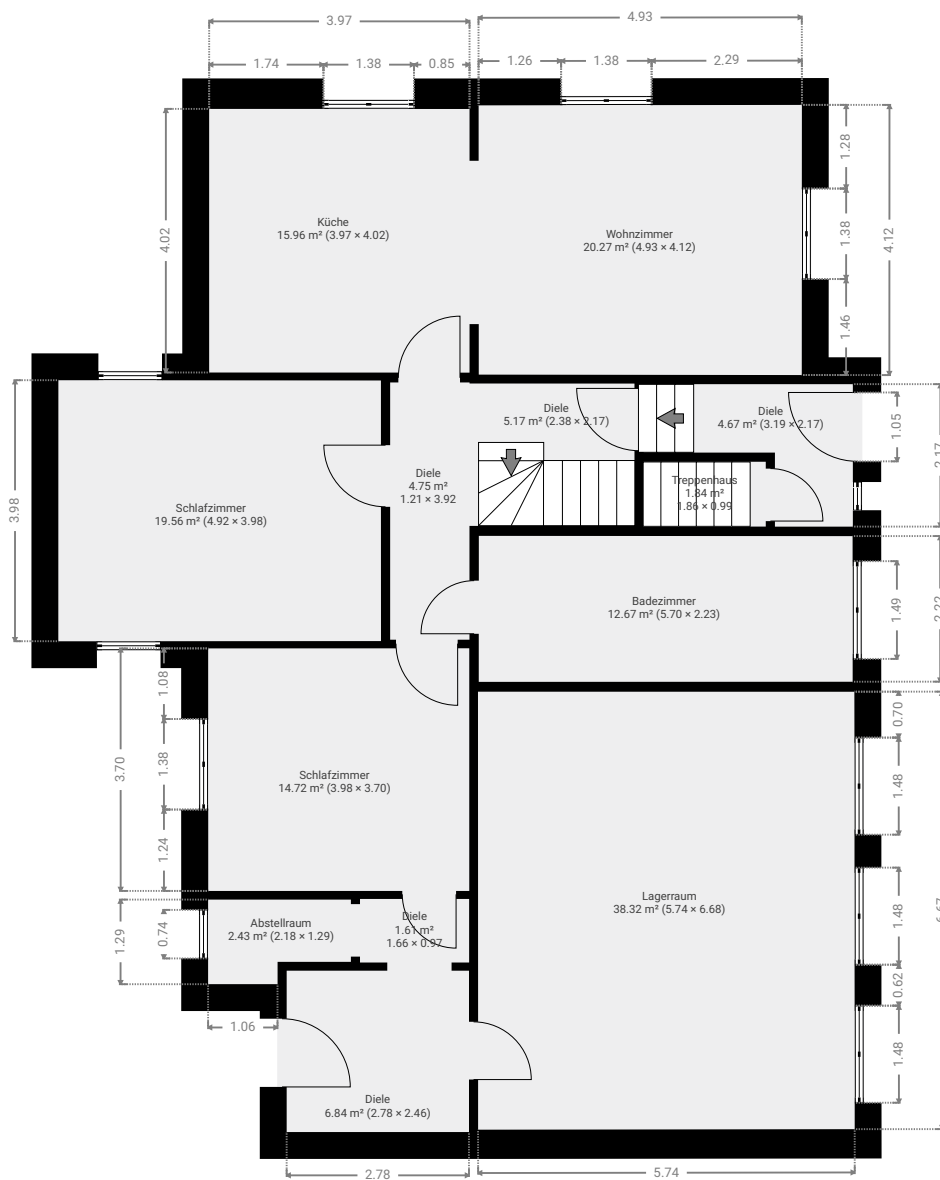
Beide Immobilien – Dresdener Chaussee 43 und 44 – sind als Einheit zu betrachten und werden gemeinsam verkauft.

Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage. In einem persönlichen Gespräch stellen wir Ihnen gern die Immobilien vor und vereinbaren eine gemeinsame Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

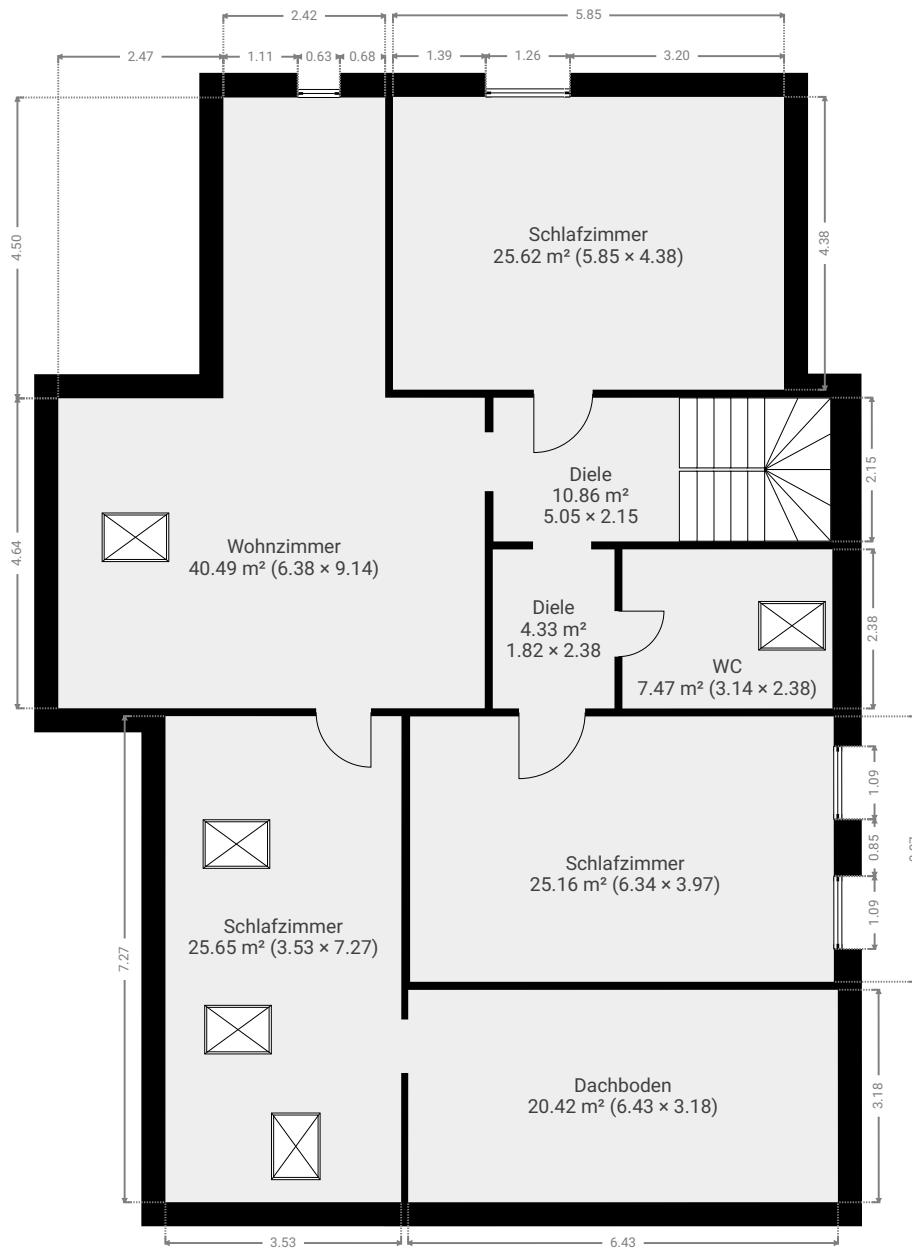
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

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*

Gewerbeobjekt mit Dachgeschosswohnungen
Dresdener Chaussee 43, 03130 Spremberg OT Schwarze Pumpe

Einheit	Mieter	Mietvertrag ab	Räumlichkeiten	Qm	Kaltmiete	Kaltmiete p.a.	Geschoss
	Dresdener Chaussee 43						
1	Mieter 1	01.01.2013	Gewerbliche Räume Büro Lager Stellflächen	ca. 305,00 qm	610,00 €	7.320,00 €	EG
	Mieter 1	01.05.2016	Gewerbliche Räume Lagerraum	ca. 120,00 qm	240,00 €	2.880,00 €	EG
2	Mieter 2	01.06.2014	Gewerblicher Raum Lagerraum	ca. 63,30 qm	120,00 €	1.440,00 €	EG
3	Mieter 3	01.01.2020	Gewerbliche Räume Büro Stellflächen	ca. 80,00 qm	320,00 €	3.840,00 €	EG
4	Mieter 4	01.03.2021	Wohnräume	ca. 66,18 qm	385,00 €	4.620,00 €	DG
5	Mieter 5	01.10.2004	Wohnräume	ca. 80,00 qm	366,00 €	4.392,00 €	DG
				ca. 714,48 qm	2.041,00 €	24.492,00 €	

Einfamilienhaus
Dresdener Chaussee 44, 03130 Spremberg OT Schwarze Pumpe

WE	Mieter	Mietvertrag ab	Räumlichkeiten	Qm	Kaltmiete	Kaltmiete p.a.	Geschoss
	Dresdener Chaussee 44						
6	Mieter 6	01.04.2015	Einfamilienhaus	ca. 215 qm	827,00 €	9.924,00 €	EFH
				ca. 215 qm	827,00 €	9.924,00 €	



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

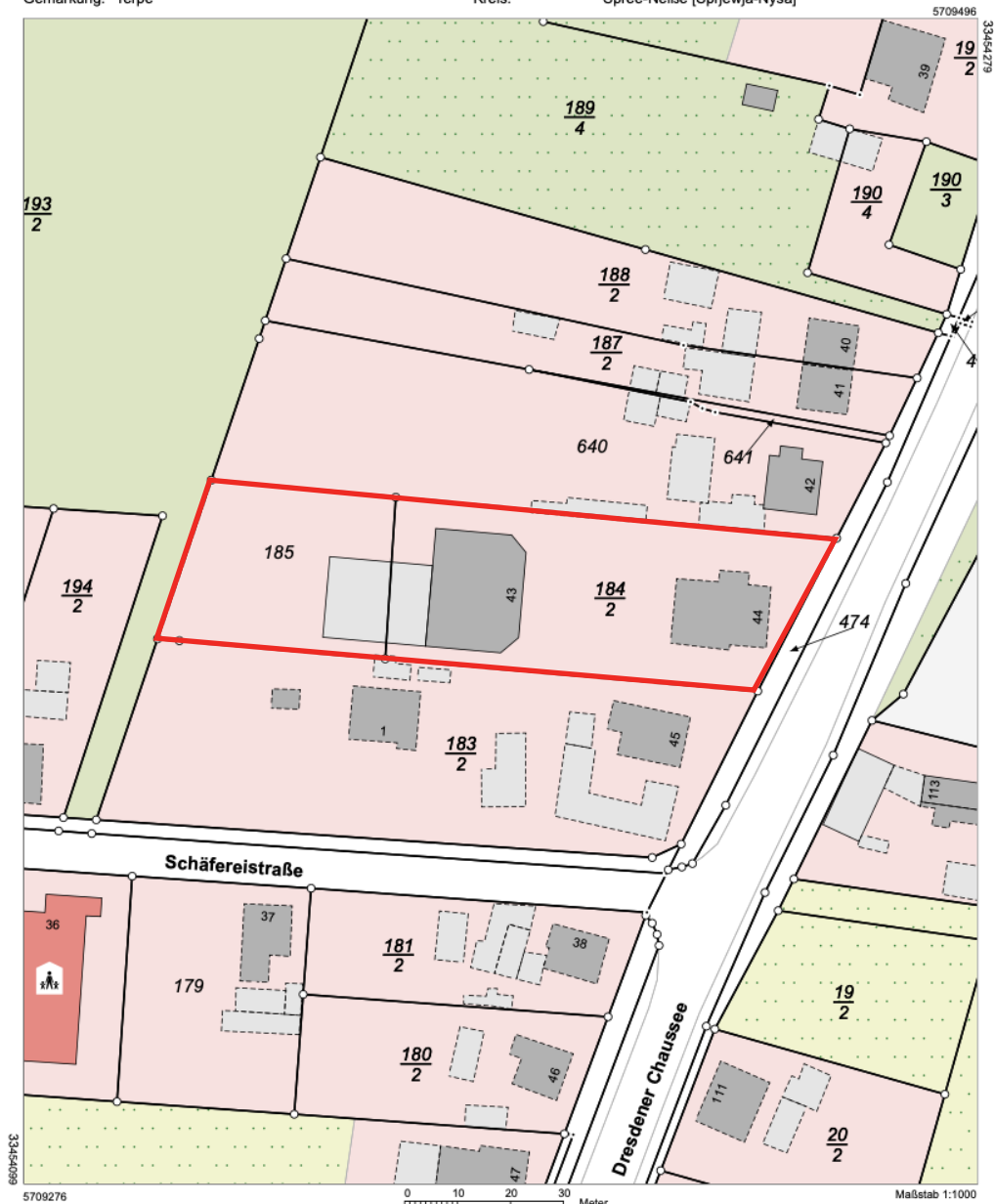
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.08.2025

Flurstücke: 184/2, 185
Flur: 3
Gemarkung: Terpe

Gemeinde: Spremberg [Grodtk]
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. 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



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.