



**ATTRAKTIVES ANLAGEOBJEKT MIT STABILEN  
MIETEINNAHMEN IN RUHIGER WOHNLAG**

<b>Objekt</b>	Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Paul-Thomas-Straße 7/8
<b>Wohnungen</b>	12
<b>Nutzfläche Keller</b>	1 Kellerabteil je Wohneinheit
<b>Grundstücksgröße</b>	661 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1998/1999
<b>Geschosse</b>	3
<b>Stellplätze</b>	12 (im Innenhof)
<b>Medien</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telekom, Kabel
<b>Energieverbrauch</b>	156,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Energieeffizienzklasse E
<b>Preis</b>	710.000 €
<b>Courtage</b>	3,57 % inkl. 19 % Mwst.
<b>Kosten</b>	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
<b>Ansprechpartner</b>	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*

## Ihre neue Kapitalanlage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise bietet eine stabile Grundlage für Ihre Kapitalanlage. Das Gebäude wurde 1998/99 errichtet. Seither wurden regelmäßig Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer klar strukturierten Aufteilung bietet das Haus eine solide Mieterstruktur und attraktive Renditeaussichten. Das Objekt ist voll vermietet – eine sichere und nachhaltige Investition am Standort Spremberg, Paul-Thomas-Straße 7/8.



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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Die Lage

Die Immobilie befindet sich in Spremberg, einer charmanten Kleinstadt im Süden Brandenburgs, die für ihre grüne Umgebung, historische Bausubstanz und gute Infrastruktur bekannt ist. Die Paul-Thomas-Straße liegt nahe an der Spree und bietet schnellen Zugang zu den Uferwegen für entspannte Spaziergänge. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem ein Supermarkt sowie verschiedene gastronomische Angebote. Familien profitieren besonders von der guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal – der Busbahnhof Spremberg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Cottbus und in die umliegende Region.

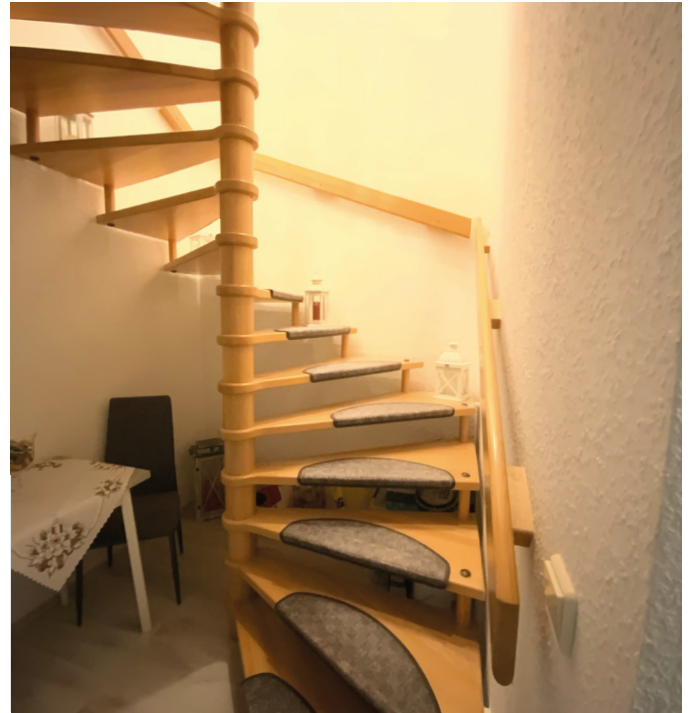


*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Wohnungen

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 51 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup> sowie unterschiedlichen Grundrissvarianten von 2- bis 4-Raum-Wohnungen. Die Einheiten verteilen sich auf mehrere Etagen und sind funktional geschnitten, mit klar getrennten Wohn-, Schlaf- und Küchenbereichen. Die aktuelle Vermietungssituation zeigt eine vollständige Vermietung mit stabilen Mietverhältnissen.



## Keller- und Nebenflächen

Das Gebäude ist nicht unterkellert, wodurch sich die Nebenflächen primär auf Abstellräume innerhalb des Gebäudes sowie weitere Funktionsräume verteilen.

Zusätzlich sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie separate Nebenräume vorhanden, die eine praktische Nutzung im Alltag ermöglichen.

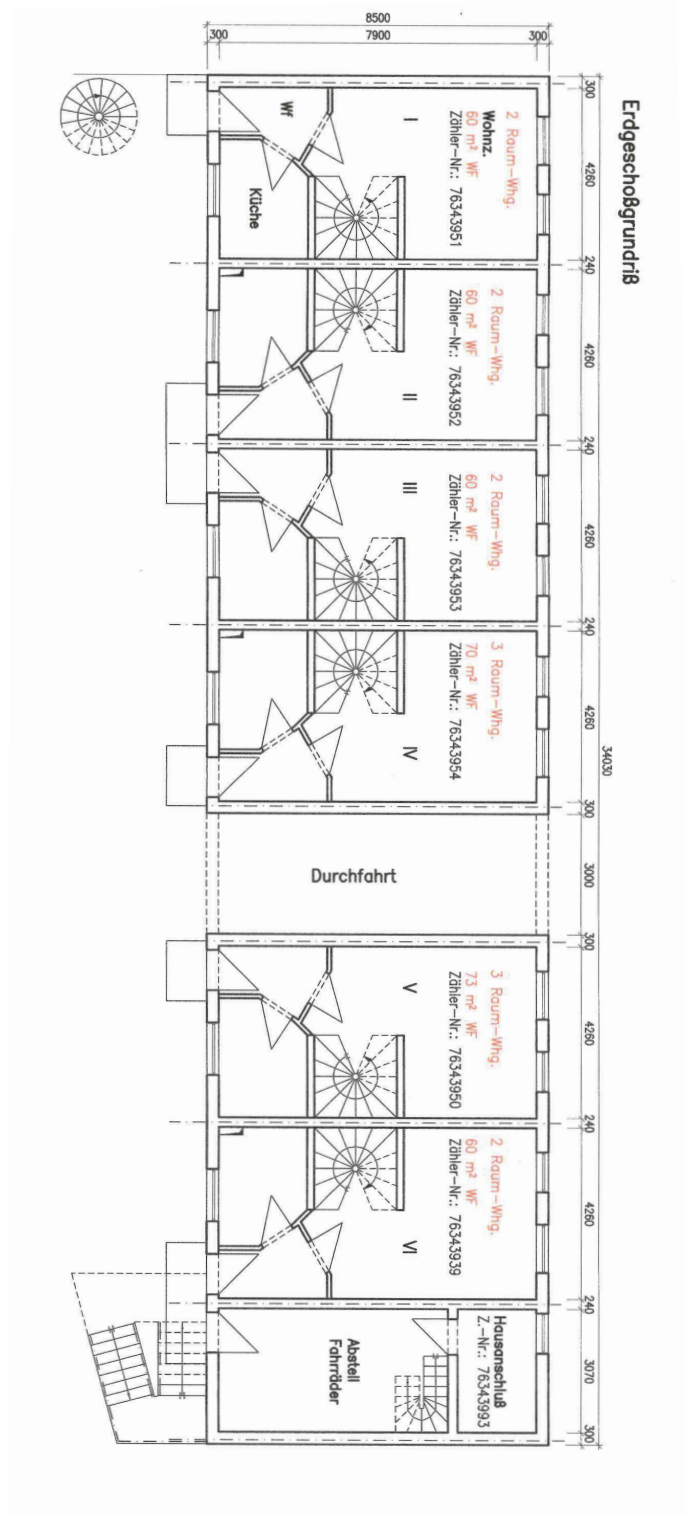
## Hof & Außenanlagen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet, mit befestigten Wegen sowie funktionalen Hofflächen.

Im Hof stehen mehrere PKW-Stellplätze zur Verfügung, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, wodurch die Attraktivität für Mieter gesteigert wird.

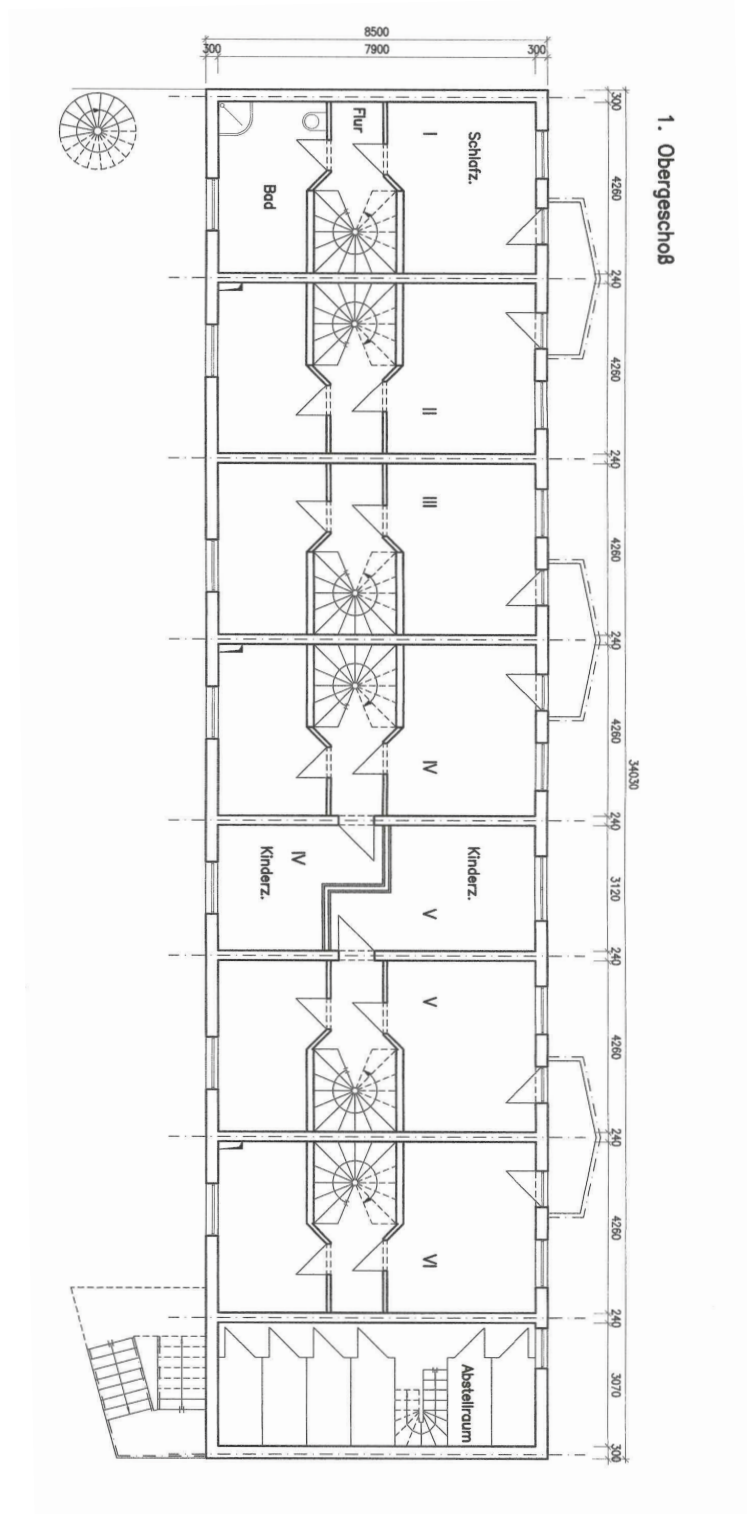
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



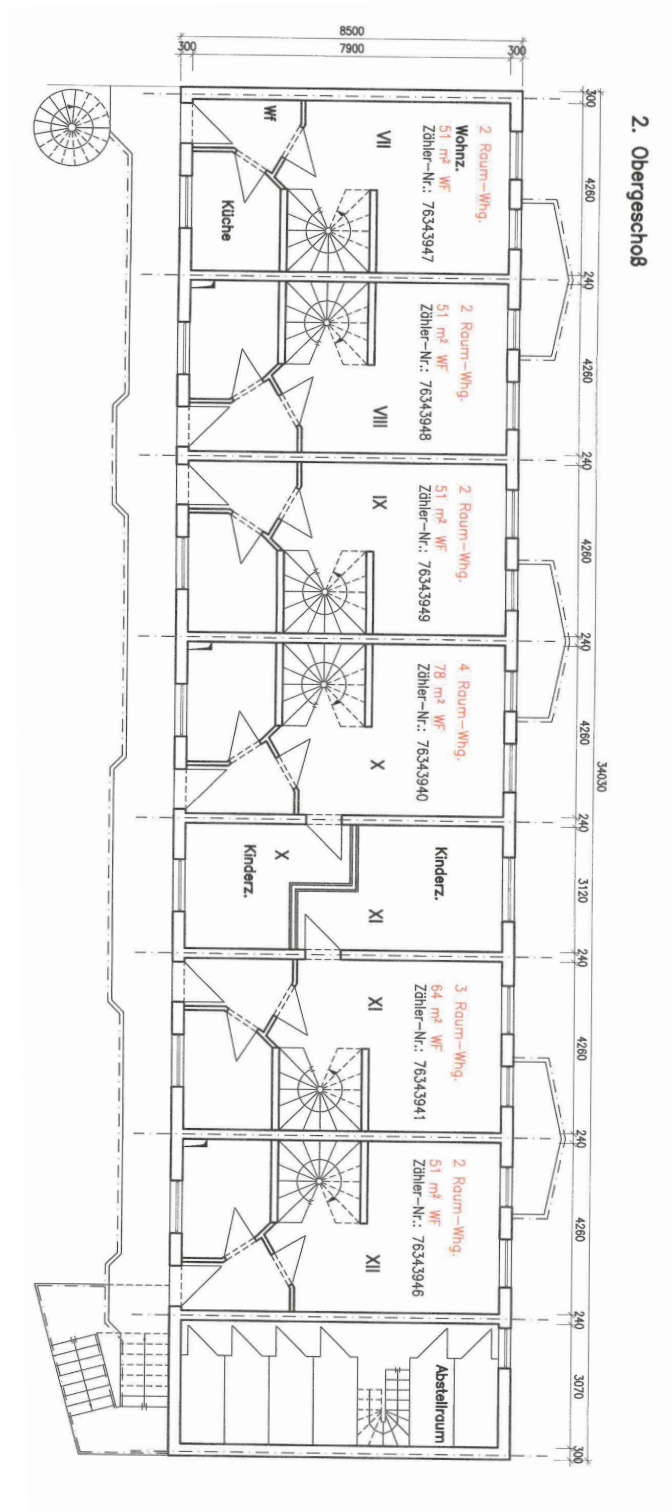
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



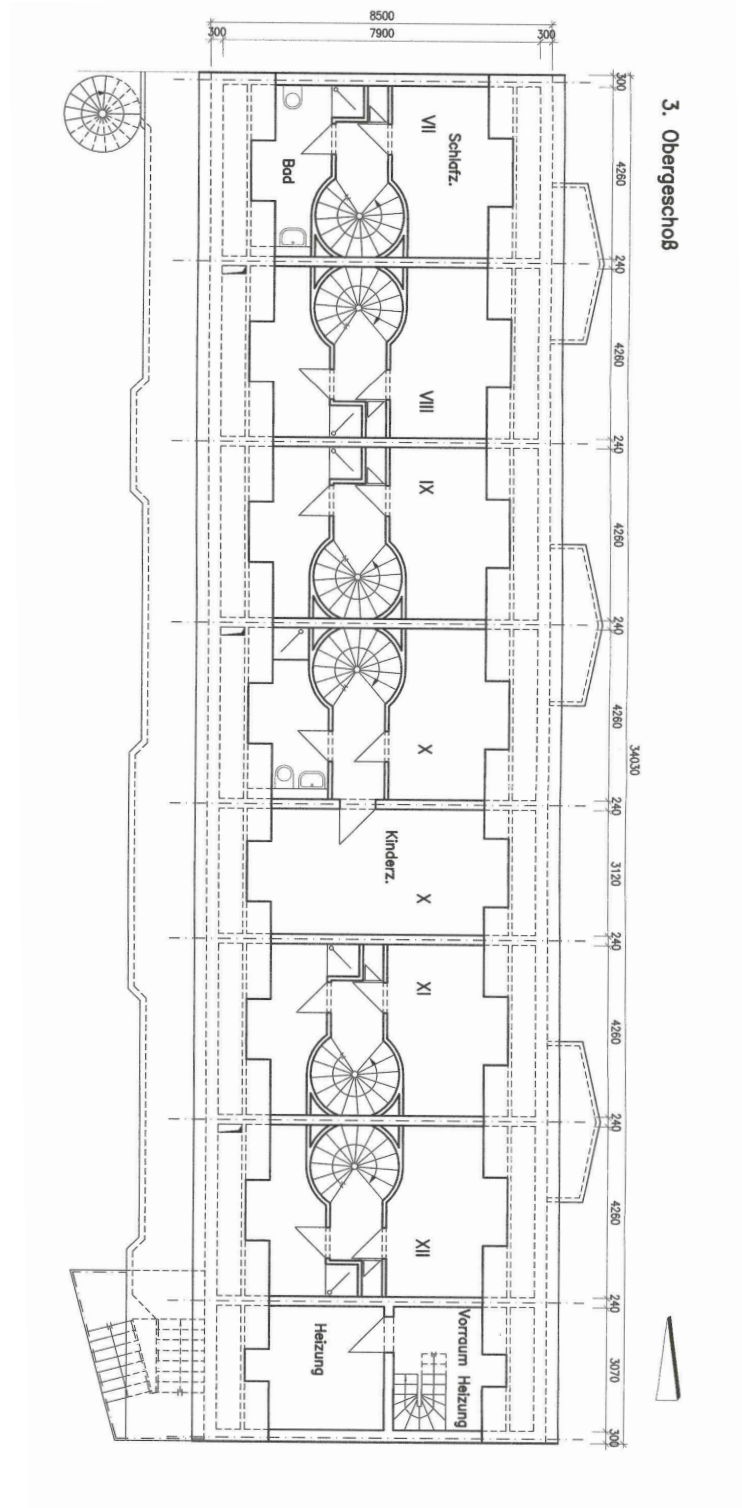
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

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

Paul-Thomas-Straße 7/8  
03130 Spremberg

WG-Nr.	MV ab	Wohnung	Wohnfläche	Kaltmiete
1	01.01.19	2-Raum-Wohnung	60	335,50 €
2	01.08.13	2-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	60	350,00 €
3	01.10.13	2-Raum-Wohnung	60	330,00 €
4	01.06.22	3-Raum-Wohnung	70	406,00 €
5	01.04.23	3-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	73	450,70 €
6	01.03.17	2-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	60	355,50 €
7	01.12.23	2-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	51	315,80 €
8	01.04.24	2-Raum-Wohnung	51	342,00 €
9	01.06.23	2-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	51	320,90 €
10	01.05.08	4-Raum-Wohnung   2 Stellplätze	78	412,67 €
11	01.04.23	3-Raum-Wohnung	64	381,00 €
12	01.04.20	2-Raum-Wohnung   1 Stellplatz	51	300,80 €
			<b>729</b>	<b>4.300,87 €</b>

*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.