



EINFAMILIENHAUS IM BUNGALOWSTIL MIT WINTERGARTEN UND PV-ANLAGE



GARAGE



WINTERGARTEN



TERRASSE

Objekt	Einfamilienhaus im Bungalowstil
PLZ, Ort	03130 Felixsee OT Klein Loitz
Straße, Hausnummer	Waldsiedlung 20
Wohnfläche	ca. 122 m ²
Terasse Wintergarten (nicht beheizt)	ca. 30 m ² ca. 16 m ²
Grundstücksgröße	829 m ²
Baujahr	1995
Geschosse	1
Räume	4-Raum-Konzept
Garage Stellplätze	1 2
Medien	Wasser, Abwasser, Strom, Heizung: Flüssiggas (2011), Kamin, Photovoltaik (08/2024), Telekom, SAT, Glasfaser
Energieverbrauch	105,10 kWh/(m ² *a) Energieeffizienzklasse D
Preis	279.000,00 €
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*

Ihr neues Zuhause

Das Einfamilienhaus im Bungalowstil wurde 1995 errichtet und überzeugt durch seine solide Massivbauweise. Die ebenerdige Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 122 m² und bietet Platz für hohen Wohnkomfort. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 829 m² und befindet sich in einer ruhigen Waldsiedlung.

Das durchdachte 4-Raum-Konzept bietet ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung. Zur Ausstattung gehören unter anderem

- eine Flüssiggas-Heizung (2011)
- eine Photovoltaik-Anlage (2024)
- ein Wintergarten und Terrasse
- teilweise Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- eine Garage

Das Haus wurde regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Felixsee Ortsteil Klein Loitz, im Wohngebiet Waldsiedlung mit gleichartiger Bebauung und ländlichem Umfeld. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Cottbus, Spremberg und Forst ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle liegt in Roggosen, ca. 18 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind nach Döbern und Spremberg gegeben. Die nächste Haltestelle vom Wohnhaus ist etwa 400 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie im nahegelegenen Ort Döbern sowie in Spremberg und Weißwasser.

Kindertagesstätten stehen in Bohsdorf, Friedrichshain und Döbern zur Verfügung. Ärzte sind in Döbern und Spremberg ansässig; die medizinische Krankenhaus-Versorgung ist in Spremberg, Cottbus, Weißwasser und Forst möglich. Die Grund- sowie Oberschule befindet sich in Döbern. Einen Bäcker gibt es direkt in Bohsdorf.



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Erdgeschoss

Das Wohnhaus heißt Sie in einer kleinen Diele willkommen. Von hier aus gelangt man auf der linken Seite in ein kompaktes Gäste-Bad mit Dusche, während sich rechts der Hauswirtschaftsraum befindet. Daran anschließend öffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von diesem zentralen Raum führen Zugänge zum Schlafzimmer, das ein angrenzendes Bad mit Wanne und Dusche bietet, sowie zu einem geräumigen Arbeitszimmer, einem Gästezimmer und dem Küchenbereich. Im Wohn- und Essbereich befindet sich ein gemütlicher Kamin und der Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Vom Arbeitszimmer sowie der Terrasse gelangt man direkt in den angrenzenden Wintergarten.

Eine Fußbodenheizung befindet sich im Wohn- und Essbereich. Im Zuge dieser Modernisierung wurde im Gäste-WC eine neue Duschkabine installiert und der Fliesenbereich erneuert. Im gesamten Haus sind Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden eingebaut. Der Fußboden ist überwiegend mit Fliesen ausgestattet, während Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer mit Teppichboden versehen sind. Der Grundriss des Hauses ist übersichtlich und funktional gestaltet.



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker

Hof & Garten

Der liebevoll gestaltete Hof- und Gartenbereich überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und zahlreiche praktische Elemente und verfügt über

- eine befestigte Einfahrt und Wege
- eine gestaltete Gartenanlage mit Gewächshaus und Gerätegartenhaus
- eine Garage (1996) – Fläche: 5,50 m x 3,78 m
- zwei zusätzlichen Pkw-Stellplatz
- einer Bewässerungsanlage
- einem Mähroboter (Gardena) für die Rasenpflege

Im Juli 2024 wurde die Installation einer Photovoltaikanlage (6–7 kW) auf dem Dachbereich erweitert, was die Nachhaltigkeit des Anwesens unterstreicht. Insgesamt präsentiert sich der Außenbereich mit einem gepflegten Garten und rundet das Gesamtpaket dieser Immobilie harmonisch ab.



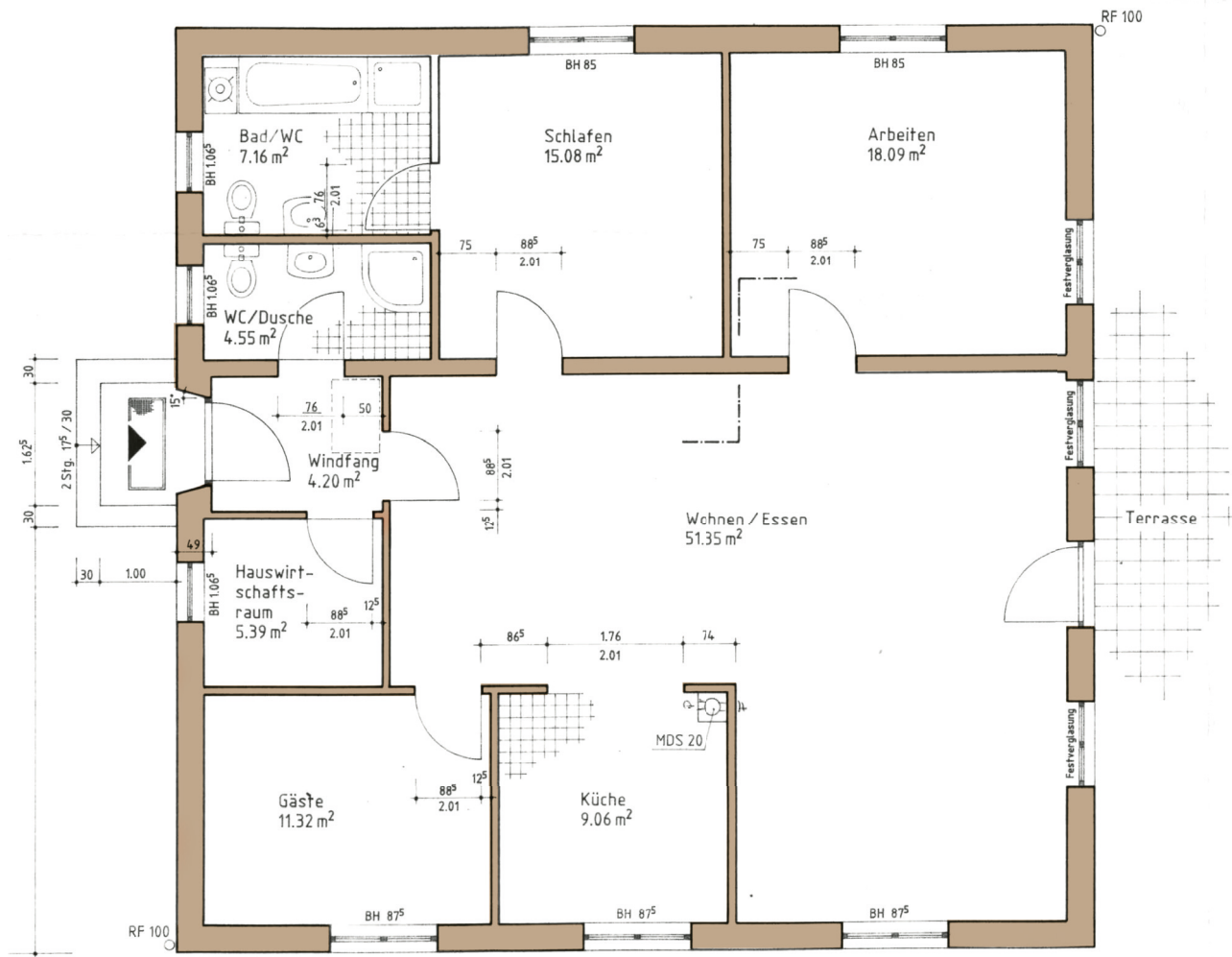
Wintergarten / Terrasse

Direkt an das Arbeitszimmer schließt sich ein nicht beheizter Wintergarten an, der eine großzügige Fläche von etwa 16 m² bietet. Seine Helligkeit mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein. Vom Wintergarten gelangt man bequem auf die angrenzende Terrasse, die mit ca. 30 m² ausreichend Platz für Gartenmöbel und Grillbereich bietet. Die Kombination aus Wintergarten und Terrasse schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Wintergarten wurde 1999 errichtet und in 2024 erfolgte eine Reparatur des Wintergartendaches. Die umfassende Erneuerung der Terrasse wurde in 2017 vorgenommen und im Jahre 2025 mit einer elektrischen Markise installiert, die für eine komfortable und flexible Beschattung sorgt.

KAUFEN – RENOVIEREN – EINZIEHEN

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.