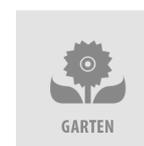




## WOHNLÜCK AN DER KOCHSA



<b>Objekt</b>	vollunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Teschnitzweg 3
<b>Gemarkung</b>	Spremberg   Flur 6   Flurstück 132 und 133
<b>Grundbuch</b>	Spremberg   Blatt 411 und 452
<b>Wohnfläche</b>	ca. 155 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller</b>	ca. 94 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	1.353 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1928   Anbau 1984/85
<b>Geschosse</b>	KG   EG   DG
<b>Räume</b>	7-Raum-Konzept
<b>Carport / Stellplätze</b>	2   2
<b>Medien</b>	Wasser, abflusslose Sammelgrube, Strom, Heizöl (1998), Telekom
<b>Energieverbrauch</b>	149,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse E
<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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928 bietet mit seinen sieben Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche Platz für die ganze Familie. Der Anbau von 1984/85 erweitert den Wohnraum sinnvoll, während der große Garten und die Nebengebäude zusätzlichen Komfort bieten. Eine Teilmodernisierung von Kunststofffenstern mit Rollläden erfolgte im Erdgeschoss.



## Die Lage

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Spremberg-Cantdorf, einer ruhigen Lage mit gleichzeitig verkehrsgünstiger Anbindung. Die Städte Cottbus und Hoyerswerda sind schnell erreichbar. Eine gute Infrastruktur ist durch Bus- und Bahnanbindungen gewährleistet. In der näheren Umgebung finden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Gymnasium sowie Ärzte, Behörden und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Ein Fachmarktzentrum ergänzt das Angebot.

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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept: Zwei Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie eine Küche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Geschoss durch ein Gäste-WC, ein Bad mit Dusche, eine Diele und eine praktische Abstellkammer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.



## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie oder Gäste bieten. Ein Bad mit Dusche sowie zwei Abstellräume runden das Raumangebot ab. Die großzügige Diele verbindet die Räume harmonisch.

## Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet fünf Räume, darunter zwei Heizräume und drei Abstellräume. Der befestigte, überdachte Treppenaufgang ermöglicht einen bequemen Zugang zum Außenbereich.

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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Hof & Garten

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Gestalten ein. Zwei Garagen und zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Nebengebäude wie eine Werkstatt, eine Sommerküche und ein Abstellraum erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube.

Besichtigen - SANIEREN - Einziehen

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses charmante Einfamilienhaus Ihnen bietet!*



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



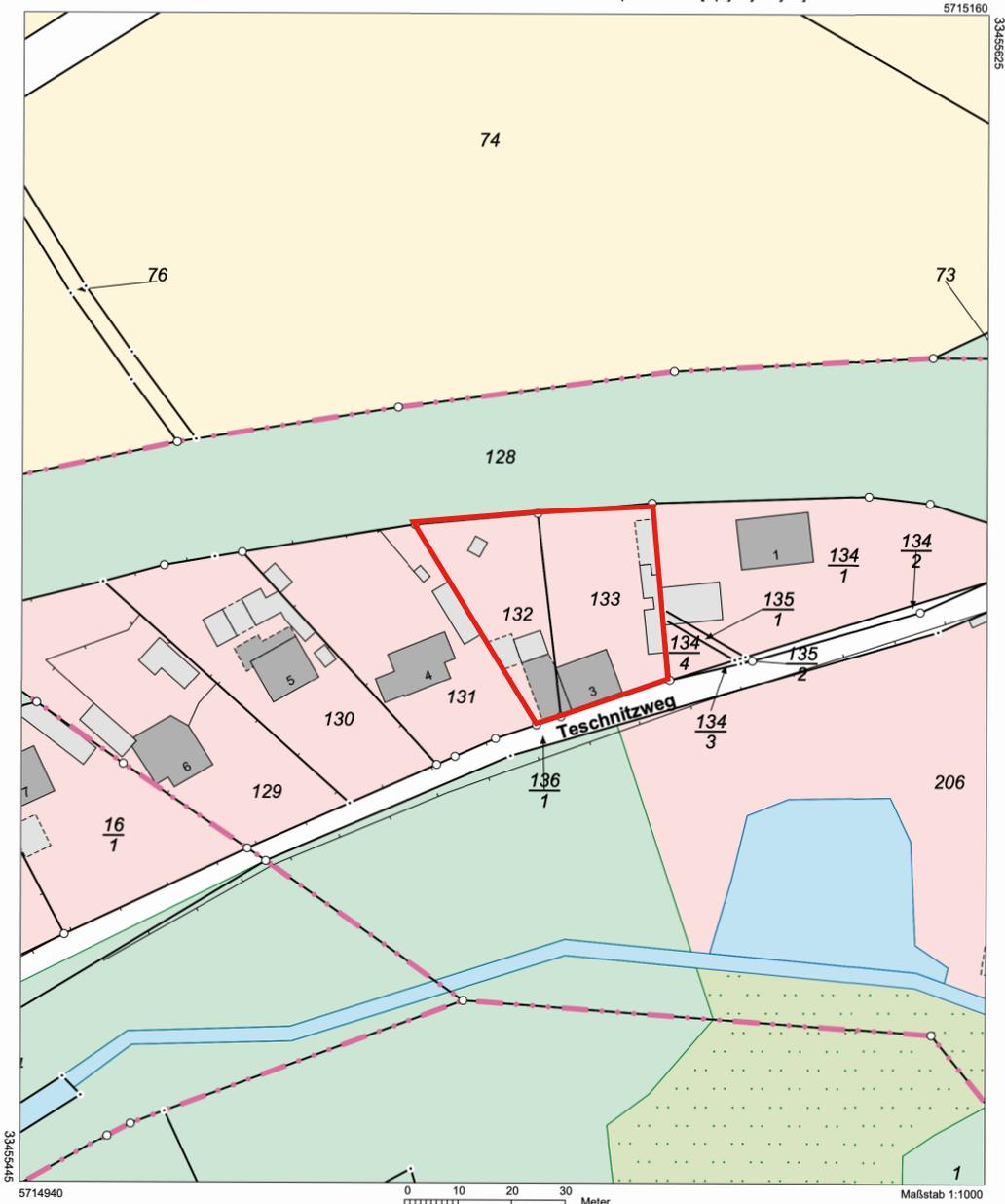
**Landkreis Spree-Neiße [Wokrejs Sprjewja-Nysa]**  
**Katasterbehörde**  
 Vom-Stein-Straße 30  
 03050 Cottbus

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

Erstellt am 21.11.2024

Flurstücke: 132, 133  
 Flur: 6  
 Gemarkung: Spremberg

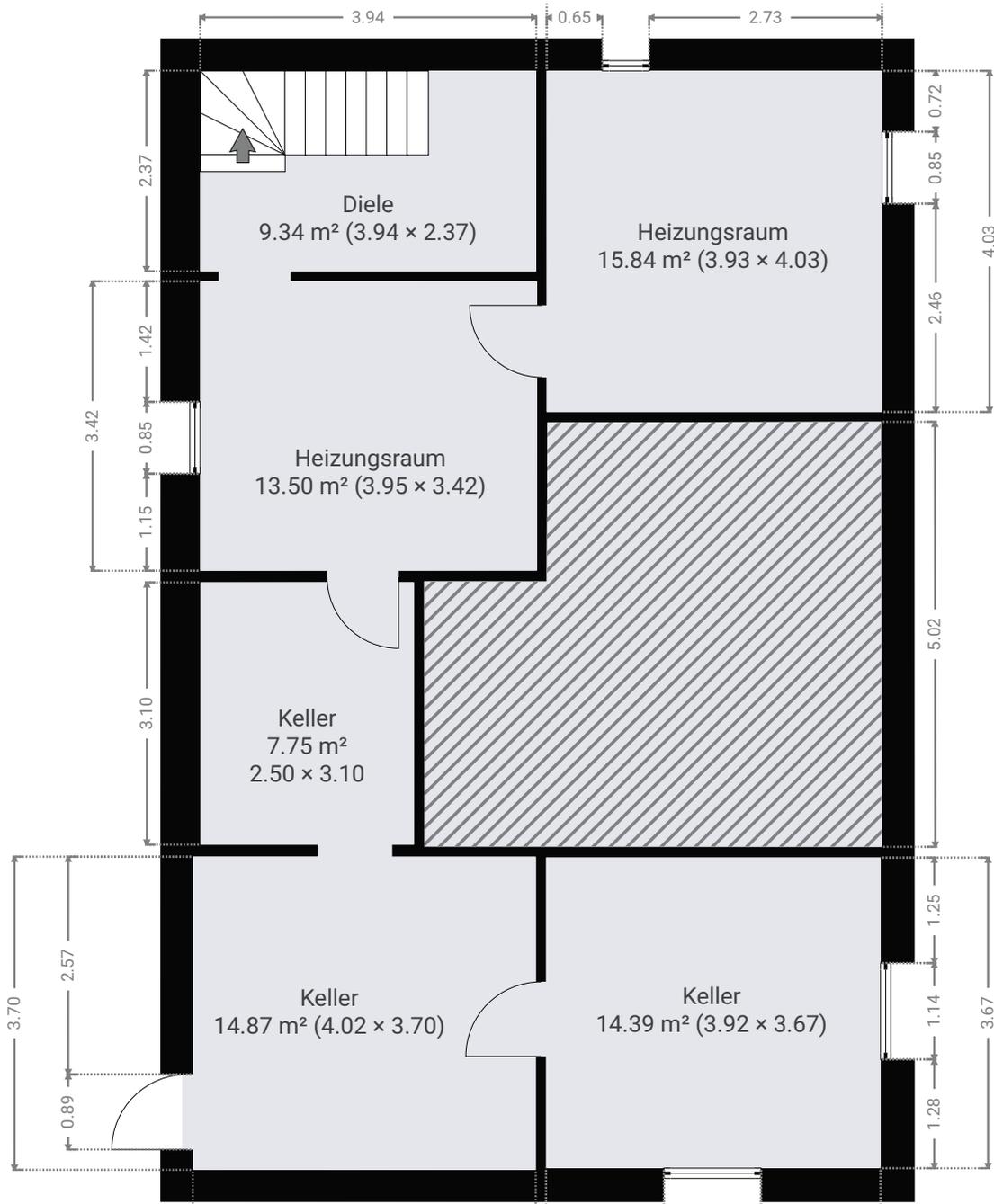
Gemeinde: Spremberg [Grodk]  
 Kreis: Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa]



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: ÖvVI Dieter Rosnau, August-Bebel-Straße 16, 03130 Spremberg.

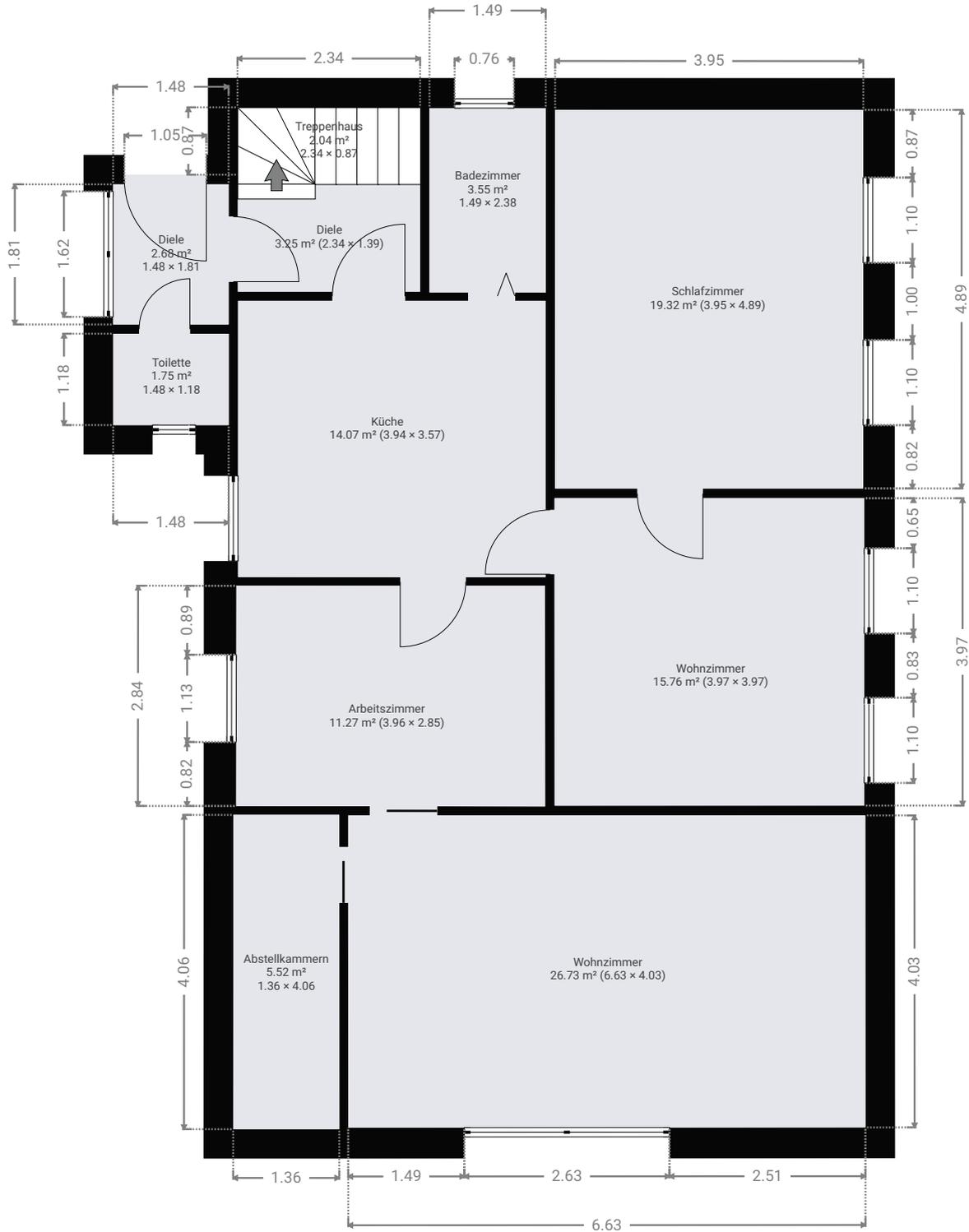
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



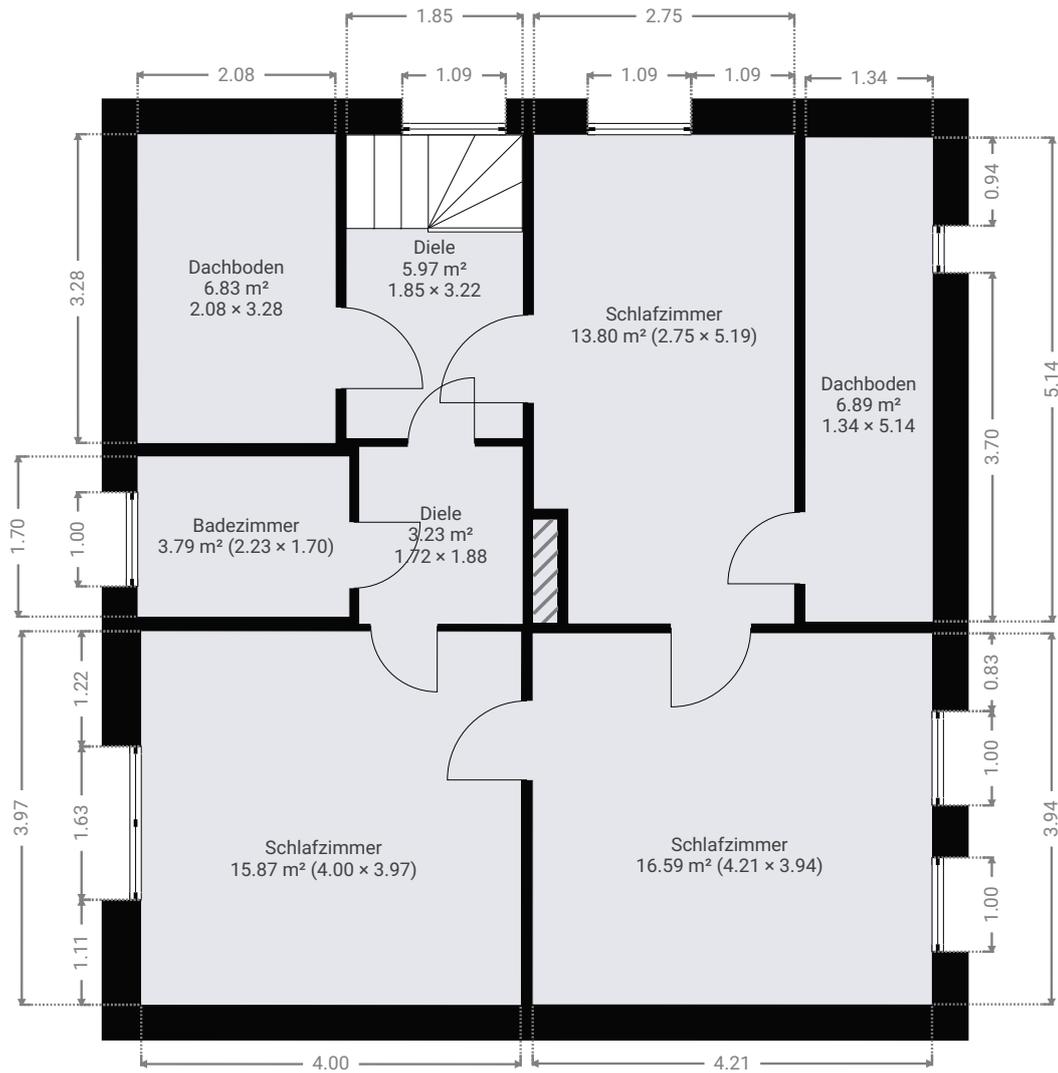
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

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



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.