



**KLEIN – FEIN – MEIN
FÜR KREATIVE HANDWERKER**



FÜR HANDWERKER



GARTEN



DOPPEL GARAGE



ABSTELLRÄUME

Objekt	Teilunterkellertes Einfamilienhaus
PLZ, Ort	03130 Spremberg
Straße, Hausnummer	Hoyerswerdaer Str. 32
Gemarkung	Spremberg Flur 24 Flurstück 19/2
Grundbuch	Blatt 1215
Wohnfläche Nutzfläche	ca 101 qm ca. 22 qm
Nutzfläche Keller Doppelgarage Nebengebäude	9 qm 27 qm 56 qm
Grundstücksgröße	5.428 qm (Teilfläche verpachtet)
Baujahr	ca. 1905
Geschosse	1 + D
Räume	3-4-Raumkonzept
Doppelgarage / Stellplatz	1 / 2
Medien	Wasser, Abwasser (abflußlose Sammelgrube), Strom, Heizung (Holz/Kohle), Warmwasseraufbereitung, Durchlauferhitzer, Telekom, SAT
Energieverbrauch	146 kWh/(m ² *a) und Energieeffizienzklasse F
Preis	Preis auf Anfrage
Courtage	3 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 %
Kosten	2,5% Erwerbsnebenkosten 6,5% Grunderwerbssteuer
Ansprechpartner	Erik Weber

Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Ihr neues Zuhause

Das vorliegende Einfamilienhaus präsentiert sich als ein charmantes, jedoch sanierungsbedürftiges Objekt, welches sich ideal für handwerklich Begabte eignet. Die Gesamtfläche des Grundstücks umfasst 5.428 m². Das 3 bis 4-Raum-Konzept und die Doppelgarage auf dem Hof bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit seinem rustikalen Charme und der idyllischen Gartenfläche verspricht das Haus ein behagliches Zuhause mit viel Potenzial.



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beeindruckt durch ein gut belichtetes Wohnzimmer mit einem Einzelofen, welcher sich mit Holz und Kohle befeuern lässt, das nahtlos an die Küche anschließt und so für mehr Geselligkeit beim Essen mit Familie und Gästen bietet. Ein besonderes Highlight ist das geräumige Schlafzimmer, welches der größte Raum im Erdgeschoss ist. Das Badezimmer, strategisch platziert in der Nähe vom Eingangsbereich, bietet eine praktische Zugänglichkeit und spart lange Laufwege durch die Wohnung. Es wurde 2001 modernisiert und besitzt eine elektrische Fußbodenheizung.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beherbergt ebenfalls ein großes Schlafzimmer, das durch seine großzügige und natürliche Beleuchtung durch die Fenster besticht. Der Dachboden wartet mit drei Abstellräumen und einer Kammer auf diejenigen, die viel zusätzlichen Stauraum oder Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten benötigen. Die Fenster ermöglichen einen guten Ausblick auf die Umgebung.

Keller

Der teilunterkellerte Bereich des Hauses beläuft sich auf ca. 9 m². Dieser Bereich lässt sich ideal als kühle Vorratskammer oder Stauraum nutzen.

Je nach angestrebter Nutzung besteht Sanierungsbedarf durch **kreative und talentierte Handwerker**.

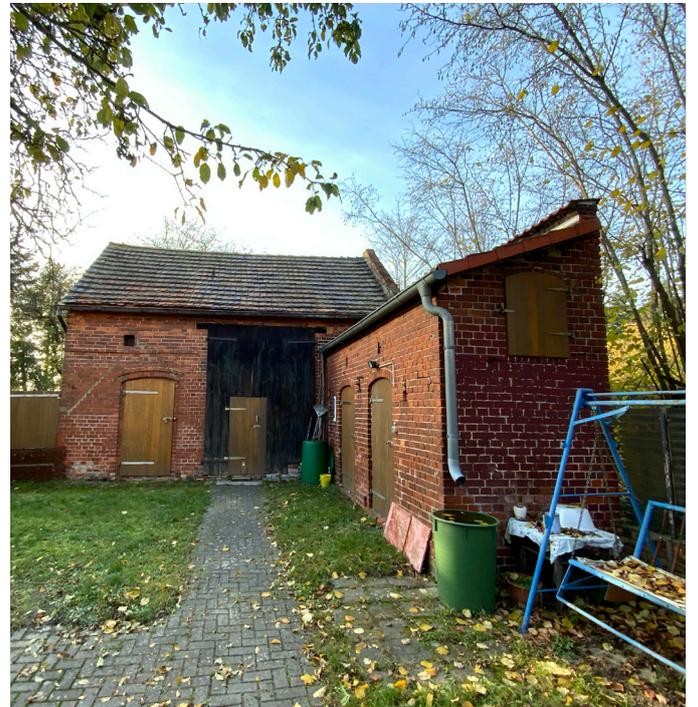
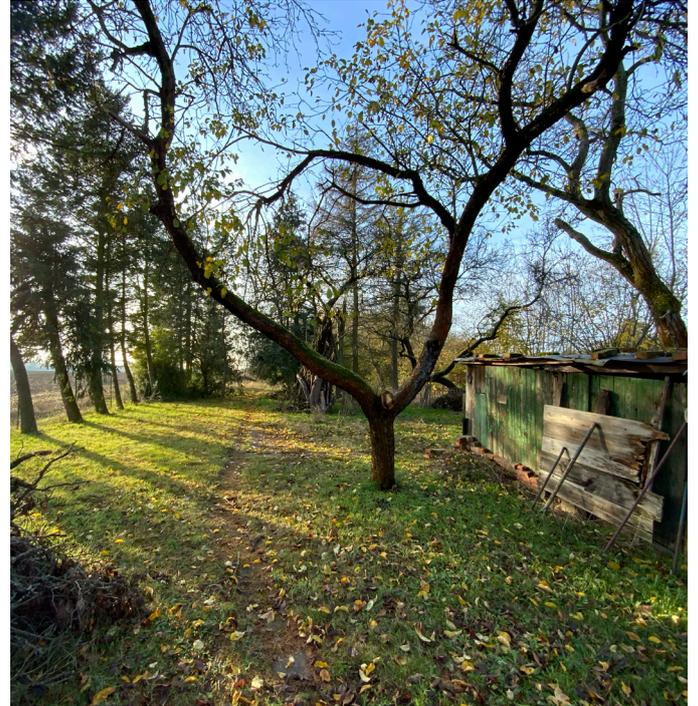
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*

Hof & Gartenbereich

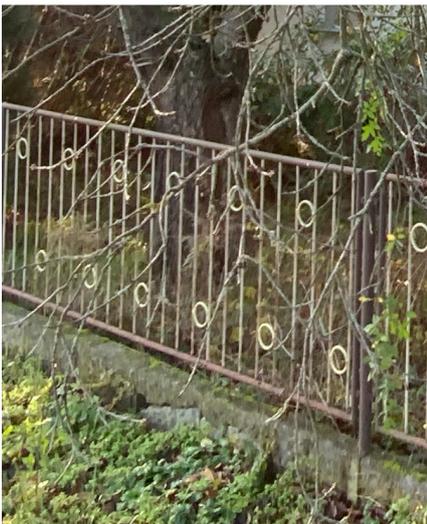
Der Hof präsentiert sich mit einer massiven Doppelgarage und einem vielseitig nutzbaren Nebengebäude aus Backsteinen als Highlights. Hier lassen sich zahlreiche Geräte platzieren um handwerklicher und technischer Arbeit nachzugehen. Die Struktur des Hofes bietet außerdem auch Raum für kreatives Schaffen und könnte so zu einem einladenden Außenbereich werden.

Der Garten, direkt am Hof angrenzend, verspricht viel Idylle und Ruhe. Er erstreckt sich um das Haus und bietet Platz für Nutzpflanzen im hinteren und einladende Dekoration im vorderen Bereich. Diese grüne Oase lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.



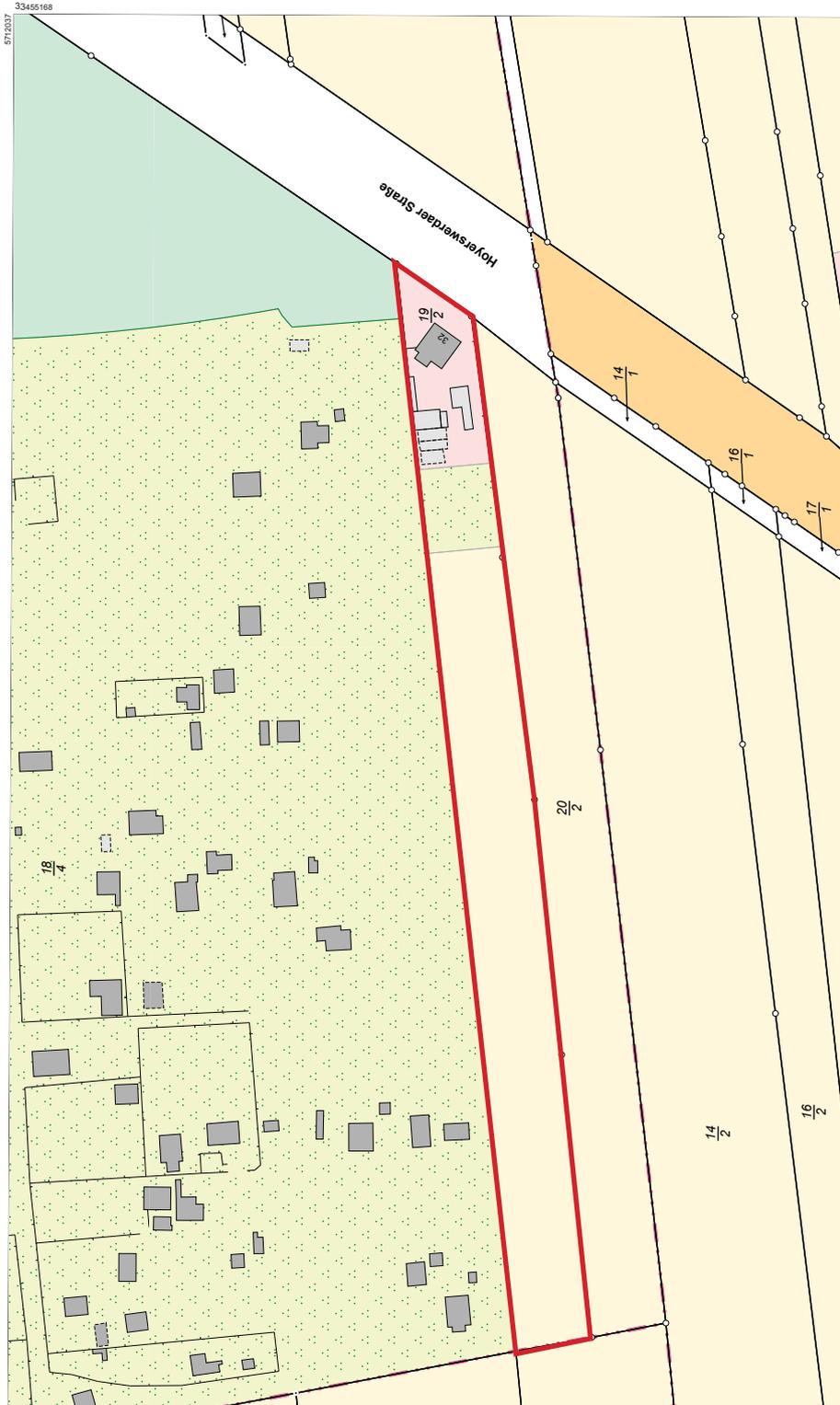
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*



Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*Fred Ammon (*1930), Aphoristiker*



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000
Erstellt am 14.11.2023
ZZ-144

Landkreis Spree-Neiße [Wokreis Spriewja-Nysa]
Katasterbehörde
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Flurstück: 19/2
Flur: 24

Gemeinde: Spremberg (Großk)
Kreis: Spree-Neiße (Spriewja-Nysa)



1:1000

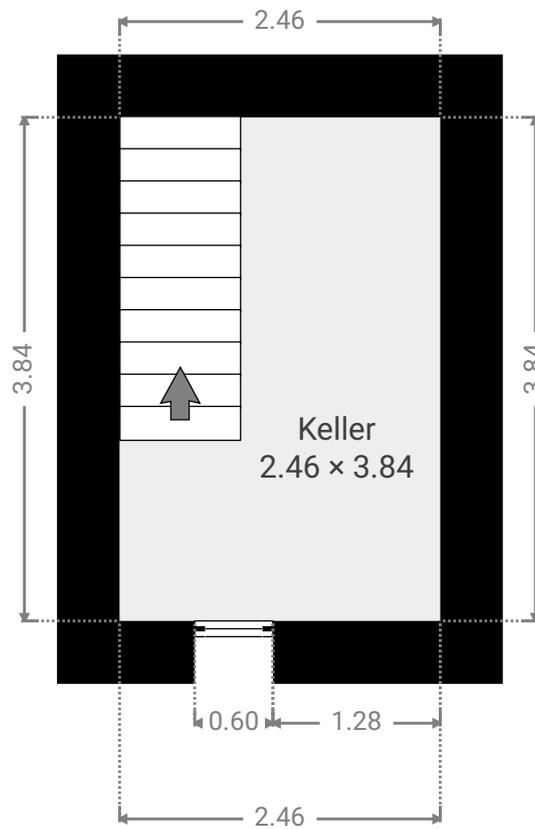
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Ausicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Weitergabe ist nur für den Zweck der Bereitstellung der Daten für die Öffentlichkeit zulässig. Die Weitergabe ist vom 27. Mai 2020 (GVBl. Nr. 08, S. 866) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2017 (GVBl. Nr. 25).

Die dargestellten Koordinaten wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Erstellt durch: ObVI Dieter Rosmar, August-Bebel-Straße 16, 03130 Spremberg.

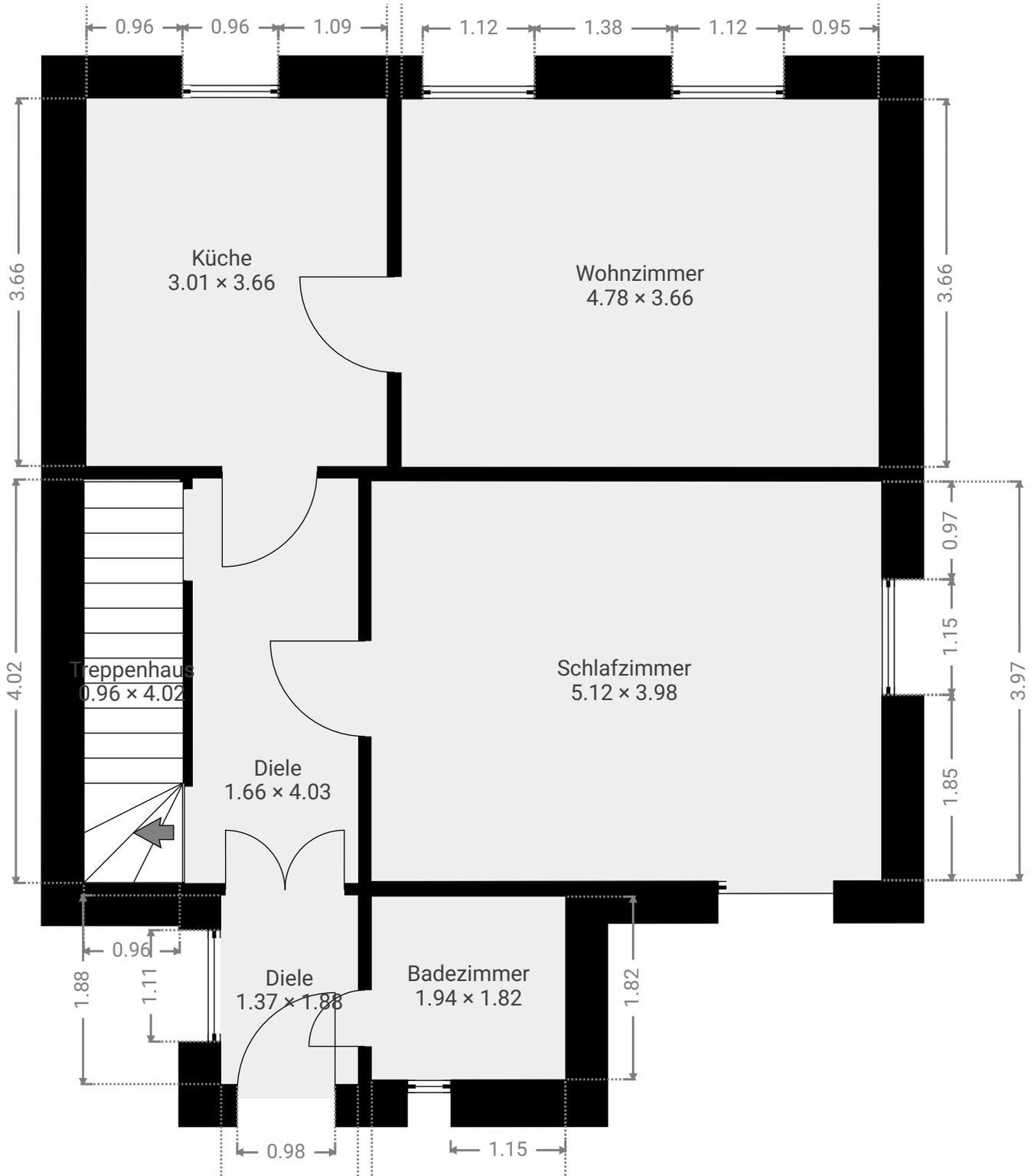
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon (*1930), Aphoristiker



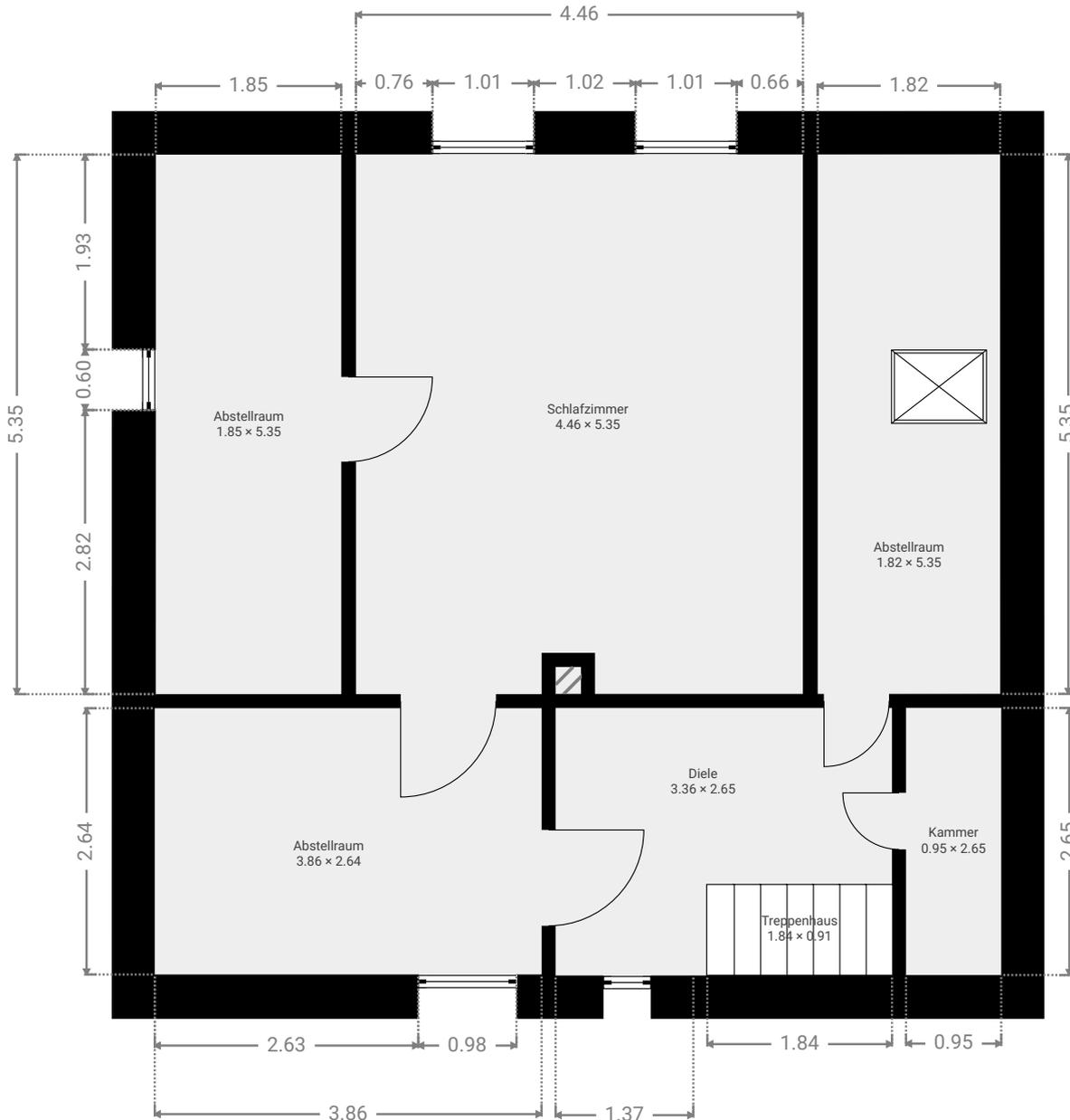
Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.

*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



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.