



## IHRE NEUE WOHNUNG IM „AUENBLICK“ MIT UNVERBAUBAREM BLICK AUF DIE SPREEAUE



TIEFGARAGE



ABSTELLRAUM



BALKON

<b>Objekt</b>	Eigentumswohnung Nr. 114
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Muskauer Straße 3c
<b>Gemarkung</b>	Spremberg   Flur 28   Flurstücke 411
<b>Grundbuch</b>	Spremberg   Blatt 17225
<b>Miteigentumsanteil</b>	4,06/100stel
<b>Wohnfläche</b>	ca. 104,04 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	4.680 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2022
<b>Geschosse</b>	Dachgeschoss
<b>Räume</b>	4-Raum-Konzept mit Abstellraum
<b>Keller   Balkon</b>	Keller K-14   Balkon Nr. 114
<b>Stellplätze</b>	Tiefgarage TG-04   Stellplatz SP-33
<b>Medien</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekom, SAT
<b>Energieverbrauch</b>	31 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   Energieeffizienzklasse A
<b>Preis</b>	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*



## Die Lage

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich unweit vom Spremberger Stadtkern und ermöglicht ein schnelles Erreichen der Ämter, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.

Hier finden Sie einen ruhigen Lebensraum mit kurzen Wegen, guter Anbindung zu den Hauptverkehrswegen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Natur liegt direkt vor Ihrer Haustür. Von Ihrer neuen Wohnung haben Sie einen wunderbaren Blick auf die grünen Kanuwiesen, die Spreeaue in Unterslamen, das Stadtzentrum und das historische Kulturschloss. Für idyllische Spaziergänge entlang der Spree oder um den Schwanenteich ist es nicht weit.

## Geschmackvoll und Zeitgemäß

Die Stadtvilla (Haus 1) wurde als unterkellertes, viergeschossiges Wohngebäude mit andeutendem, gestaffelten Dachgeschoss und mit Balkonen im modernen Baustil errichtet. Die Architektur des Gebäudes greift den Stil der Moderne auf und schafft zeitgemäßes Wohnen, mitten in der Natur in einer lebenswerten Stadt. Großzügig bemessene Balkone gliedern horizontal die Außenansicht.

Die Eigentumswohnung Nr. 114 überzeugt durch modernem, individuellem Grundriss und bietet eine angenehme Atmosphäre für sehr gute Wohnqualität.

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

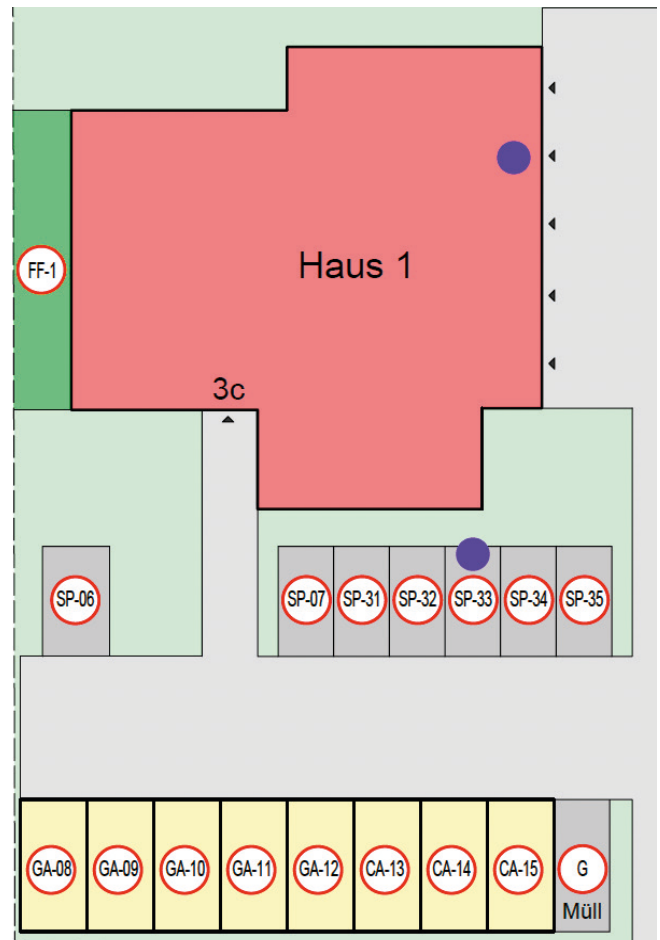
Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



## Ihr neues Zuhause

Auf dem Grundstück in der Muskauer Straße 3 (b-c) in Spremberg befinden sich zwei freistehende Wohnhäuser (Haus 1 und 2) mit je 15 Wohnungen. Das Haus 3 - Muskauer Straße 3a - reiht sich als separates Grundstück an und bildet ein zusammenhängendes Gesamtprojekt.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Pkw-Stellplatz sowie ein überdachter Gemeinschafts-Müllplatz. Die Begrünung des gesamten Areals vervollständigt einen gepflegten Eindruck.



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Keller

Im Kellergeschoss sind 15 Abstellräume für die Wohnungen untergebracht. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht Ihnen ein Raum, in dem Waschmaschine und Trockner (als Turm) einen Platz finden, einen Abstellraum für Ihre Fahrräder sowie einen Hausanschlussraum für die Medien zur Verfügung.



Kellergrundriss

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Die Wohnung

Die 4-Zimmer-Wohnung bietet auf 104 m<sup>2</sup> viel Platz für Familie und Freunde und lädt mit seinem großen Balkon zum Verweilen ein. Über den Eingangsbereich erreichen Sie die Wohnküche und das großzügige Wohnzimmer sowie eines der drei Schlafzimmer und den Abstellraum. Über einen kleinen Flur sind die weiteren zwei Schlafzimmer und das Tageslichtbad erreichbar.

Der 17 m<sup>2</sup> große Süd-Balkon lädt an milden Tagen mit seinem eindrucksvollen Blick über die Kanuwiesen zum Entspannen ein.



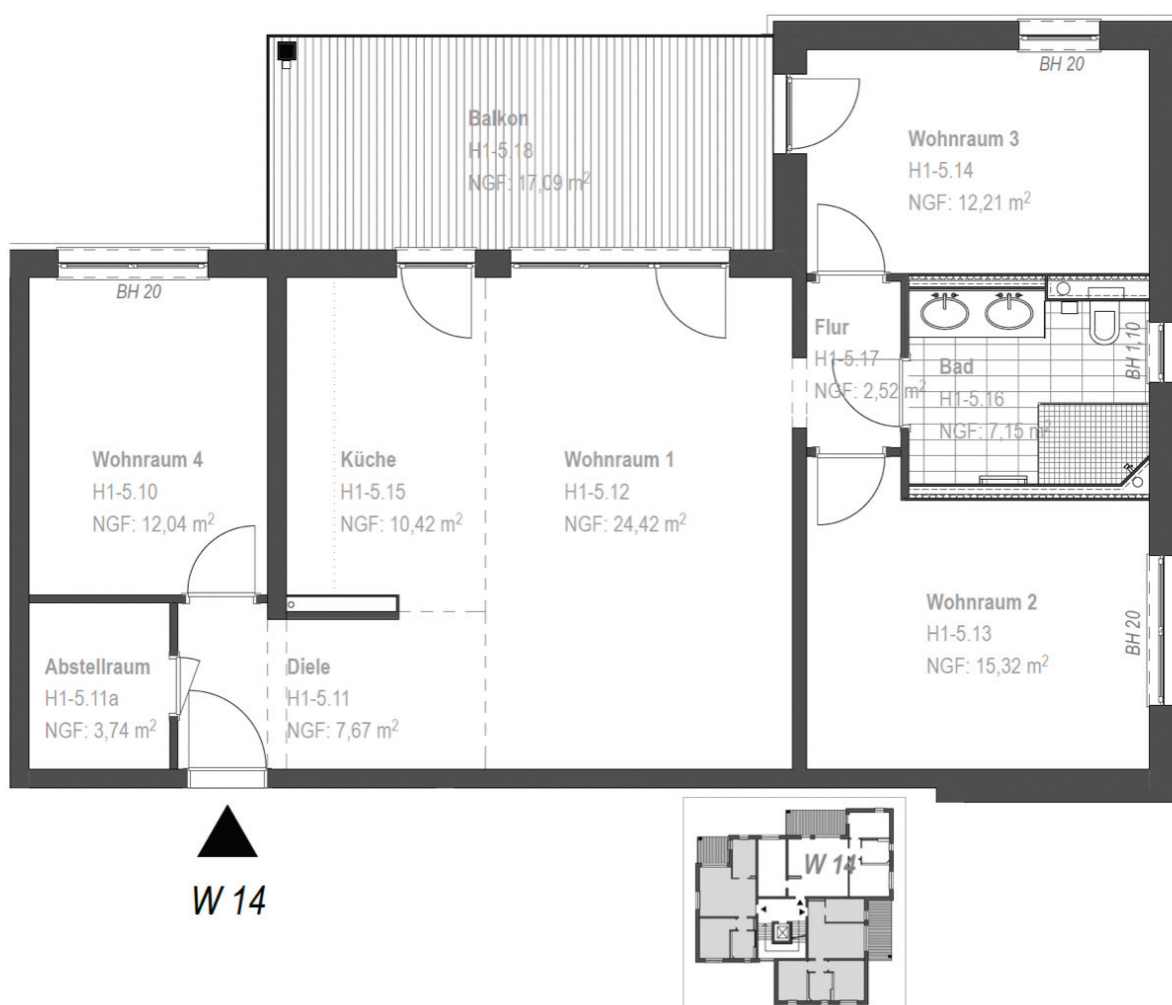
Die Wohnung beinhaltet eine hochwertige Ausstattung:

- offener Wohnbereich, Küche und Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis)
- natürlich belüftetes Bad mit ebenerdiger Dusche, hochwertigen Badmöbeln, Handtuchheizkörper
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Bodenbelag – Parkett Eiche selekt (in allen Räumen außer Bad)
- großzügiger Balkon zum Relaxen
- elektrische Sonnenschutzanlagen (Rollläden)
- Insektenschutz
- komplett stufenfreie Zuwegung
- Wechselsprechanlage, einbruchshemmende Wohnungstüren,
- Rauchwarnmelder
- Telefonanschluss | Glasfaser
- Internetanschluss (Netzwerk)
- Aufzug
- Fahrradabstellraum im Kellerbereich

*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.