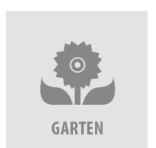




## SOLIDES MEHRFAMILIENHAUS MIT SECHS WOHN- EINHEITEN - VOLL VERMIETET ZU VERKAUFEN



<b>Objekt</b>	vollunterkellertes Mehrfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Adolf-Damaschke-Platz 17
<b>Gemarkung</b>	Spremberg Flur 14 Flurstück 93
<b>Grundbuch</b>	Spremberg Blatt 4236
<b>Wohnungen</b>	6 / 418 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller</b>	32 m <sup>2</sup> (Wasch- und Trockenraum)
<b>Grundstücksgröße</b>	602 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr/Kernsanierung</b>	1924/1995
<b>Geschosse</b>	KG, EG, 1.OG, 2. OG
<b>Garage   Carport   Stellplätze</b>	Keine
<b>Medien</b>	Elektro, Wasser, Abwasser, Gas, Telekom, Kabel
<b>Energieverbrauch</b>	125 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Energieeffizienzklasse D
<b>Preis</b>	
<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 1924 errichtet und im Jahr 1995 umfassend und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert. Seither wurden regelmäßig Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute

in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Mit insgesamt sechs 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, Adolf-Damaschke-Platz 17.



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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Die Lage

Die Immobilie befindet sich in Spremberg, einer charman-  
ten Kleinstadt im Süden Brandenburgs, bekannt für ihre  
grüne Umgebung, historische Bausubstanz und gute Infra-  
struktur. Besonders der Georgenberg, auf dem das Objekt  
liegt, zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt –  
ruhig, gepflegt und dennoch zentrumsnah.

Gegenüber der Immobilie befindet sich ein Einkaufsmarkt,  
der den täglichen Bedarf bequem abdeckt. In unmittelba-  
rer Nähe liegt zudem eine Sparkassen-Außenstelle, sodass  
wichtige Erledigungen schnell zu Fuß möglich sind.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Sprem-  
berg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmä-

ßige Verbindungen in Richtung Cottbus und Berlin.

Für Freizeit und Erholung lädt der nahegelegene Stadtpark  
mit dem Bismarckturm zu Spaziergängen und Ausblicken  
über die Stadt ein.

Familien profitieren von der guten sozialen Infrastruktur  
– die Kita „Abenteuerland“ sowie weitere Schulen und Frei-  
zeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung.

Insgesamt verbindet diese Lage auf dem Georgenberg  
ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden  
Nahversorgung und Anbindung – ein Pluspunkt sowohl  
für Mieter als auch für Kapitalanleger.



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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Kellergeschoss

Das Kellergeschoss beherbergt den Wasch- und Trockenraum sowie den Hausanschlussraum. Diese gemeinschaftlich genutzten Flächen sorgen für praktische Abläufe im Alltag der Mieter und tragen zum gepflegten Gesamteindruck des Hauses bei.

## Kellergeschoss / Souterrain (1 Wohnung)

Die kompakte und möblierte Wohneinheit im Souterrain wurde als 3-Raum-Konzept mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> gestaltet, ideal auch für Pendler oder Kurzzeitmieter. Die funktionale Raumaufteilung und ruhige Lage im Souterrain sorgen für eine stabile Nachfrage und kontinuierliche Vermietbarkeit.



## Erdgeschoss (2 Wohnungen)

Eine helle, gut geschnittene 2-Raum-Wohnung (WG 2) mit Balkon und effizienter Raumaufteilung befindet sich in diesem Geschoss. Sie bietet solide Vermietungsperspektiven durch ihre attraktive Größe und Lage im Erdgeschoss – beliebt bei Singles und Senioren.

**Die Maisonettewohnung** im 3-Raum-Konzept (WG 3) mit Zugang vom Erdgeschoss in den Souterrain (siehe Grundriss Seite 8 als Hobbyraum) wurde räumlich erweitert. Ein großer Balkon bereichert die Wohneinheit. Die Größe bietet ebenfalls gute Vermietungsperspektiven.

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## 1. Obergeschoss (2 Wohnungen)

Die Wohnungen 4 und 5 haben eine jeweilige Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> und sind als 2-Raum-Konzepte mit hellen Räumen und angenehmem Wohnkomfort klassisch geschnitten. Die großzügigen Balkone bieten eine kleine Oase mit Blick ins Grüne.

Diese Einheiten mit ausgewogener Grundrissgestaltung sprechen langfristige Mieter an und tragen zu einer stabilen Mieterstruktur bei. Die wohnliche Atmosphäre ist ideal für Paare oder kleine Familien.

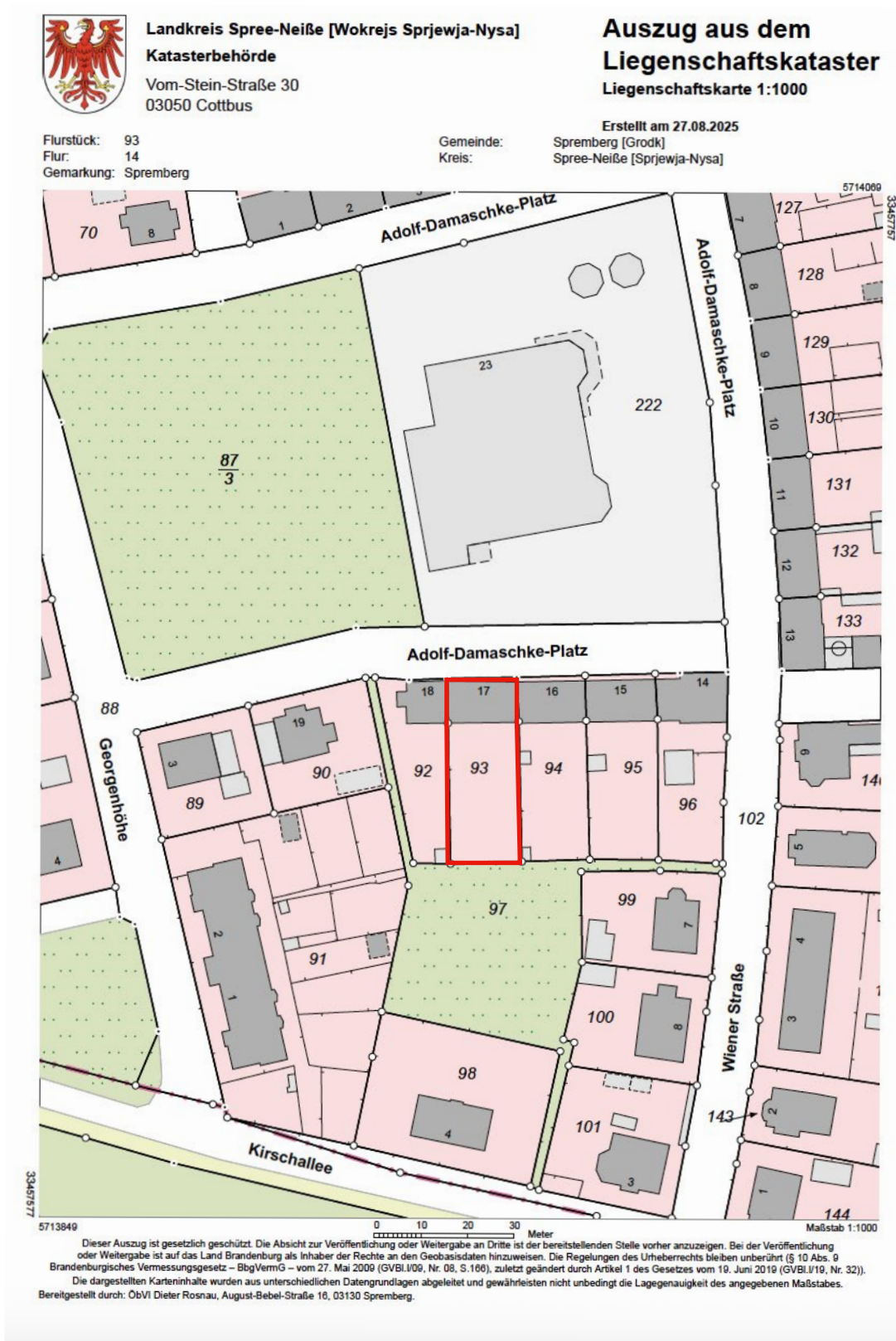


## Dachgeschoss (1 Wohnung)

Die Dachgeschosswohnung (WG 6/7) ist in einem geräumigen 5-Raum-Konzept geschnitten. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> bietet sie reichlich Platz für eine größere Familie. Der ausgedehnte Wohnkomfort und eine Balkongröße von ca. 12 m<sup>2</sup> tragen zu einer stabilen Mieterstruktur bei.

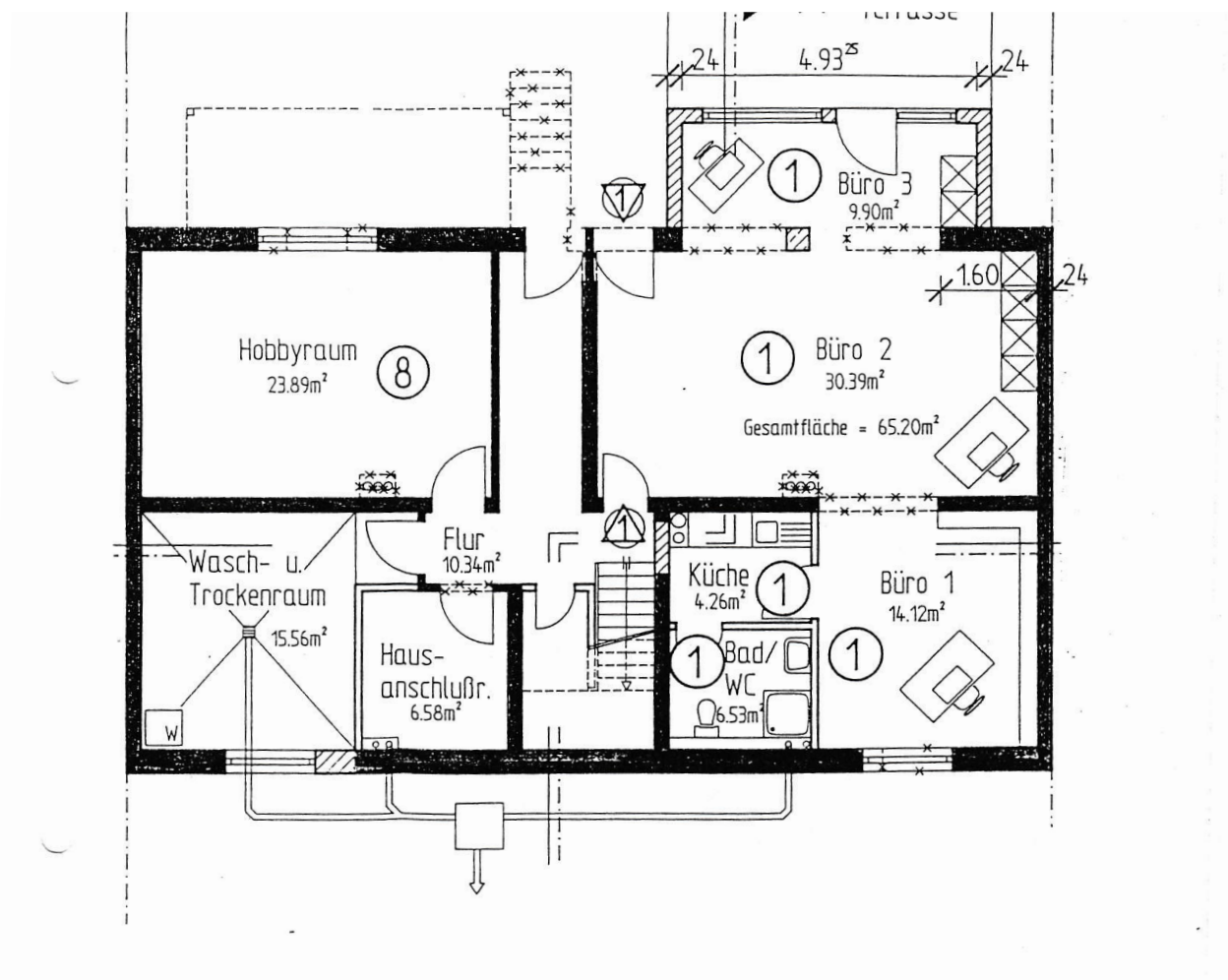
## Garten & Hof

Der angrenzende Garten hinter dem Mehrfamilienhaus steht für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Abstellfläche für Müllbehälter ist im hinteren Bereich der Gartenanlage angeordnet.



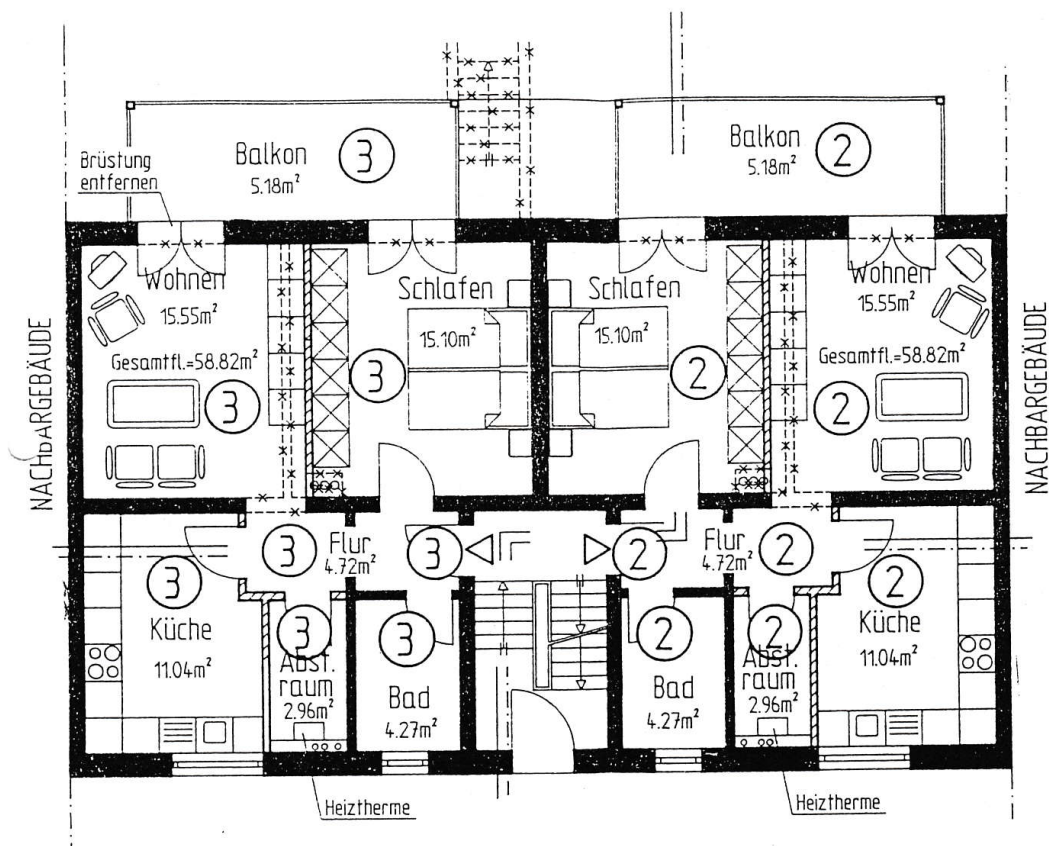
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



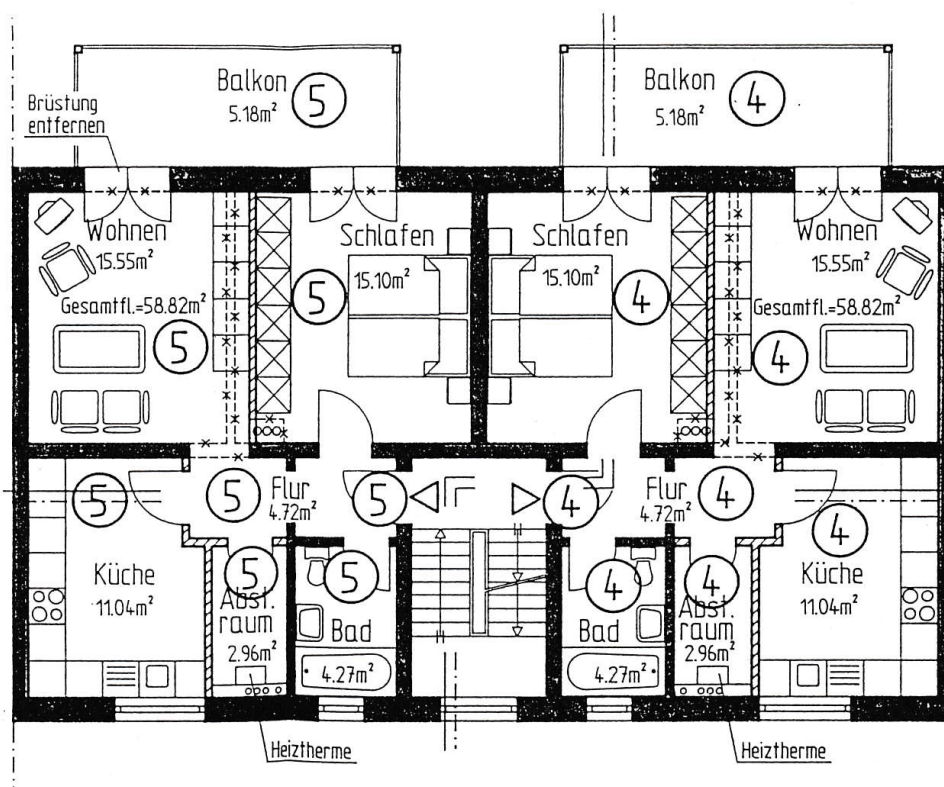
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



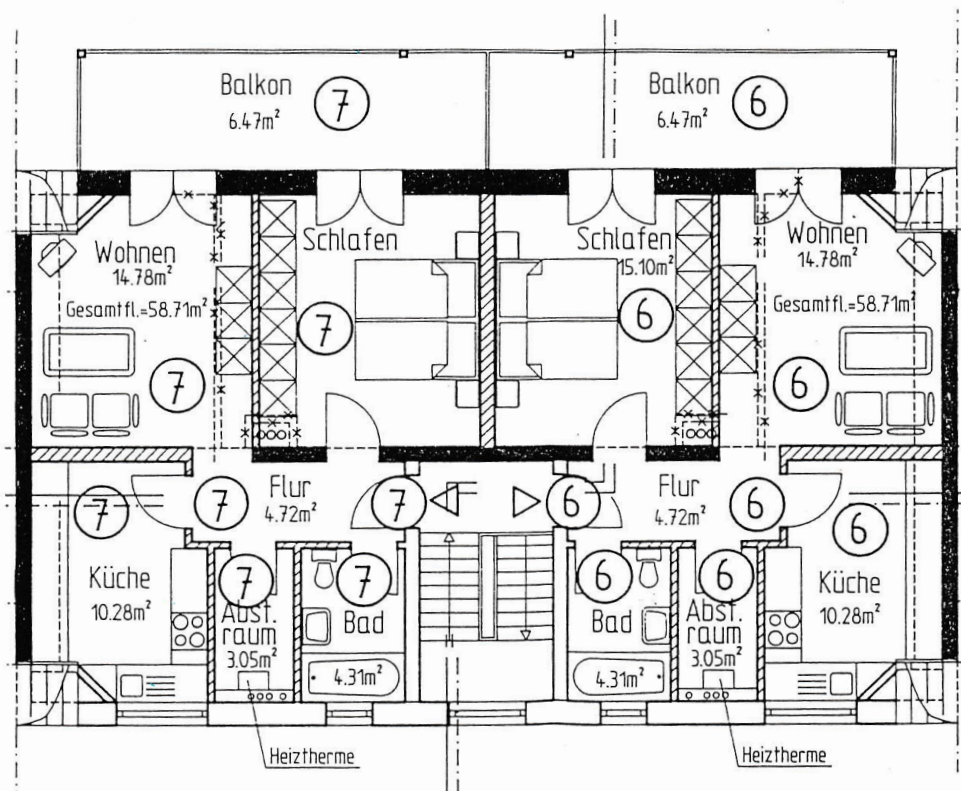
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

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



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 11.10.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> BB-2018-002266393  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	A.-Damaschke-Platz 17, 03130 Spremberg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1914		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	1994		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	486,50 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf    (Änderung / Erweiterung)    (freiwillig)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

11.10.2018

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen  
AF-Nr.: 2010000263837

EA-Nr.: 0134013191110180001306411

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



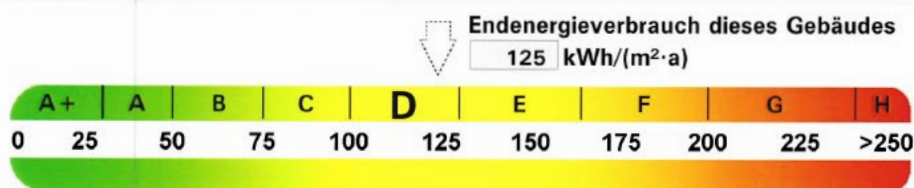
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer<sup>2)</sup> BB-2018-002266393  
 (oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

3

## Energieverbrauch



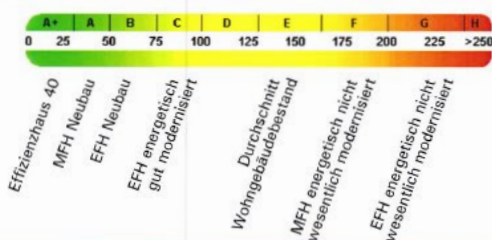
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
 (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

125 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	56.592	10.265	46.327	1,04
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	64.483	11.751	52.732	1,03
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	57.380	12.856	44.524	1,02

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
 AF-Nr.: 2010000263837

**Mieterübersicht**

Adolf-Damaschke-Platz 17  
 03130 Spremberg

WG-Nr.	MV ab		Wohnfläche laut MV	Kaltmiete	Kaltmiete p.a.	Geschoss
1	01.07.25	3-Raum-Wohnung	65,2	330,00 €	3.960,00 €	Souterrain
2	01.08.25	2-Raum-Wohnung	59	390,00 €	4.680,00 €	EG
3	01.06.99	2-Raum-Wohnung	59	429,49 €	5.153,88 €	EG
4	01.05.25	2-Raum-Wohnung	59	360,00 €	4.320,00 €	1. OG
5	22.08.14	2-Raum-Wohnung	59	375,00 €	4.500,00 €	1. OG
6	15.05.17	5-Raum-Wohnung	117,4	600,00 €	7.200,00 €	DG
			<b>418,6</b>	<b>2.484,49 €</b>	<b>29.813,88 €</b>	



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.