



**FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS  
AUF TRAUMHAFTEM GRUNDSTÜCK IN WELZOW**



|                                         |                                                         |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>                           | teilunterkellertes Einfamilienhaus                      |
| <b>PLZ, Ort</b>                         | 03119 Welzow                                            |
| <b>Straße, Hausnummer</b>               | Spremberger Straße 121                                  |
| <b>Wohnfläche</b>                       | ca. 137 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Nutzfläche Keller   Nebengebäude</b> | ca. 71 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Grundstücksgröße</b>                 | 1.243 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Baujahr</b>                          | 1936   Erweiterung 1986                                 |
| <b>Geschosse</b>                        | KG   EG   DG                                            |
| <b>Räume</b>                            | 4-Raum-Konzept                                          |
| <b>Carport / Stellplätze</b>            | 2   2                                                   |
| <b>Medien</b>                           | Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom, SAT              |
| <b>Energieverbrauch</b>                 | 136,2 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<br>6,5% Grunderwerbssteuer      |
| <b>Ansprechpartner</b>                  | Erik Weber                                              |

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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Ihr neues Zuhause

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus bietet auf zwei Etagen ein ideales Zuhause für Familien oder Paare. Ursprünglich 1936 erbaut und 1986 erweitert, überzeugt es durch eine Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Die massive Bauweise des Anbaus, die Holzbalkendecken im Bestand sowie die umfassenden Renovierungen – darunter die Erneuerung von Dach (2004), Fenstern (2000) und der Elektro- und Sanitärinstallation – garantieren zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Gasheizung aus dem Jahr 1992 sorgt für wohlige Wärme, während das geflieste Bad mit Fußbodenheizung zusätzlichen Luxus bietet.



## Die Lage

Das Haus befindet sich in der idyllischen Stadt Welzow in der Niederlausitz, südöstlich von Brandenburg, zwischen Cottbus (27 km) und Spremberg (21 km). Die ruhige Wohnlage in einer ausgebauten Wohnstraße bietet eine ideale Kombination aus Erholung und guter Infrastruktur. Die nächste Autobahnanbindung liegt in Großräschen (16 km), die nächste Bahnverbindung in Neupetershain (4 km). Kindergärten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten (zwei Discounter) und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Busverbindungen nach Spremberg gewährleisten eine gute Mobilität auch ohne Auto.

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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem großzügigen Dielenbereich, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin lädt zu entspannten Abenden ein. Die moderne Küche mit Essbereich und einer Einbauküche aus dem Jahr 2014 ist perfekt für gemeinsames Kochen. Ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Eckbadewanne und ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot ab.



## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine kleine Diele, die in ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon führt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Arbeitszimmer bietet Raum für Homeoffice oder kreative Hobbys.

## Keller

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei komplett geflieste Kellerbereiche: einen Vorratskeller sowie einen Heizungs- und Abstellkeller. Diese bieten reichlich Stauraum und sind praktisch angelegt.

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Hof & Garten

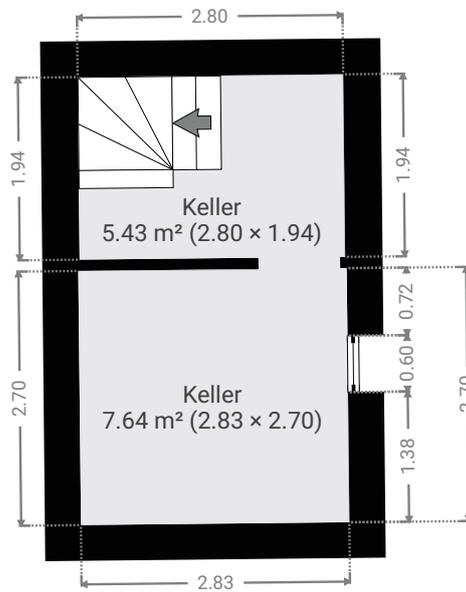
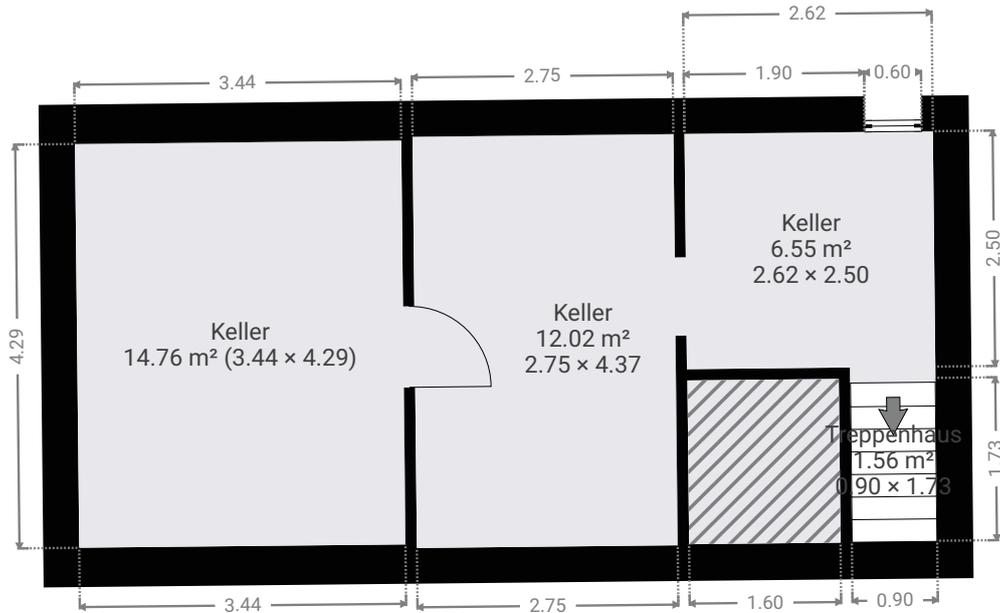
Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet zahlreiche Highlights: Eine Sommerküche mit Kamin und überdachter Terrasse, einen gemauerten Hundezwinger sowie zwei Garagen und zwei PKW-Stellplätze. Ein Regenwasserspeicher mit 5000 Litern Kapazität unterstützt die Gartenpflege nachhaltig. Der Kraftstromanschluss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

BESICHTIGEN - KAUFEN - EINZIEHEN



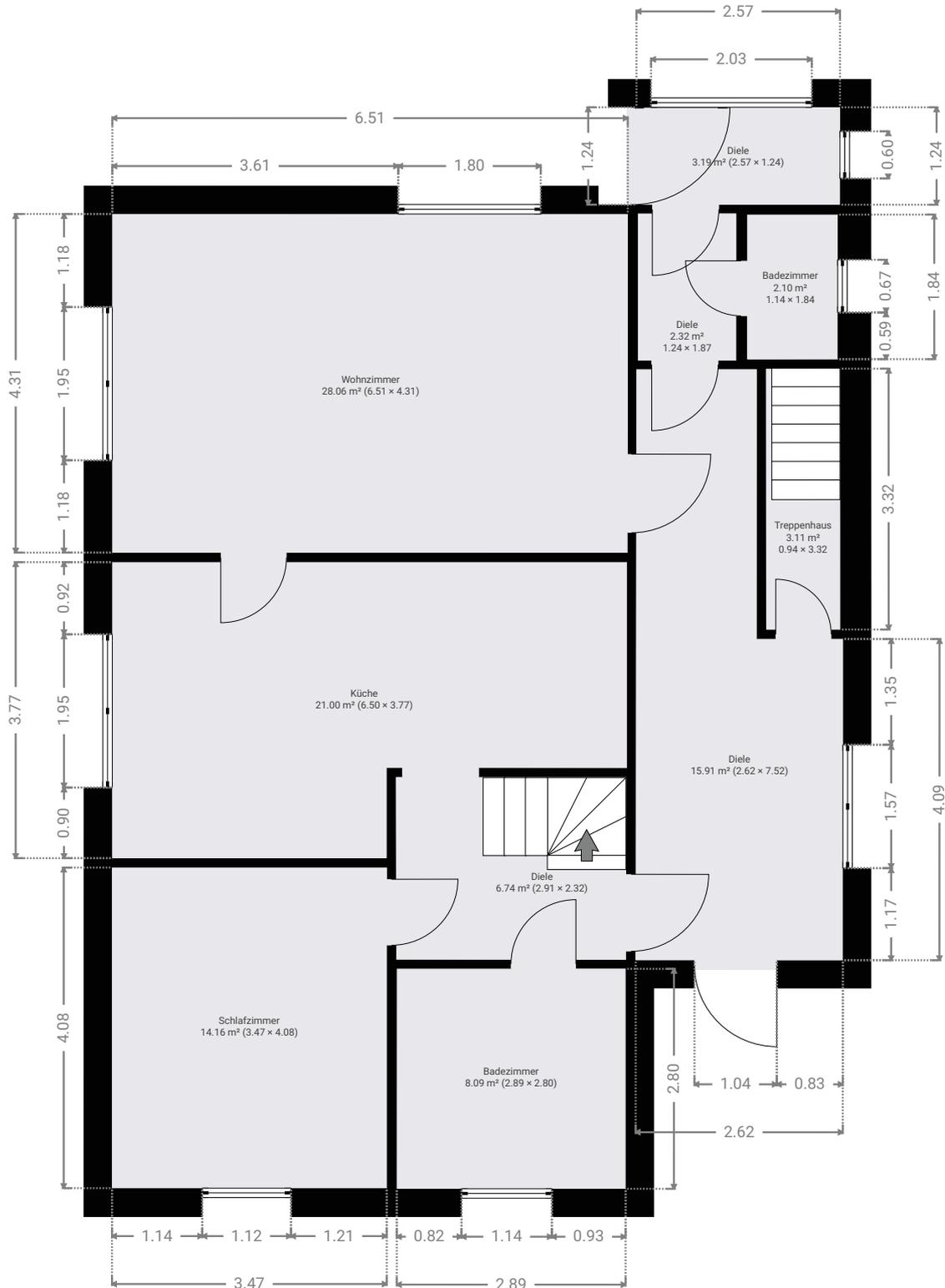
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



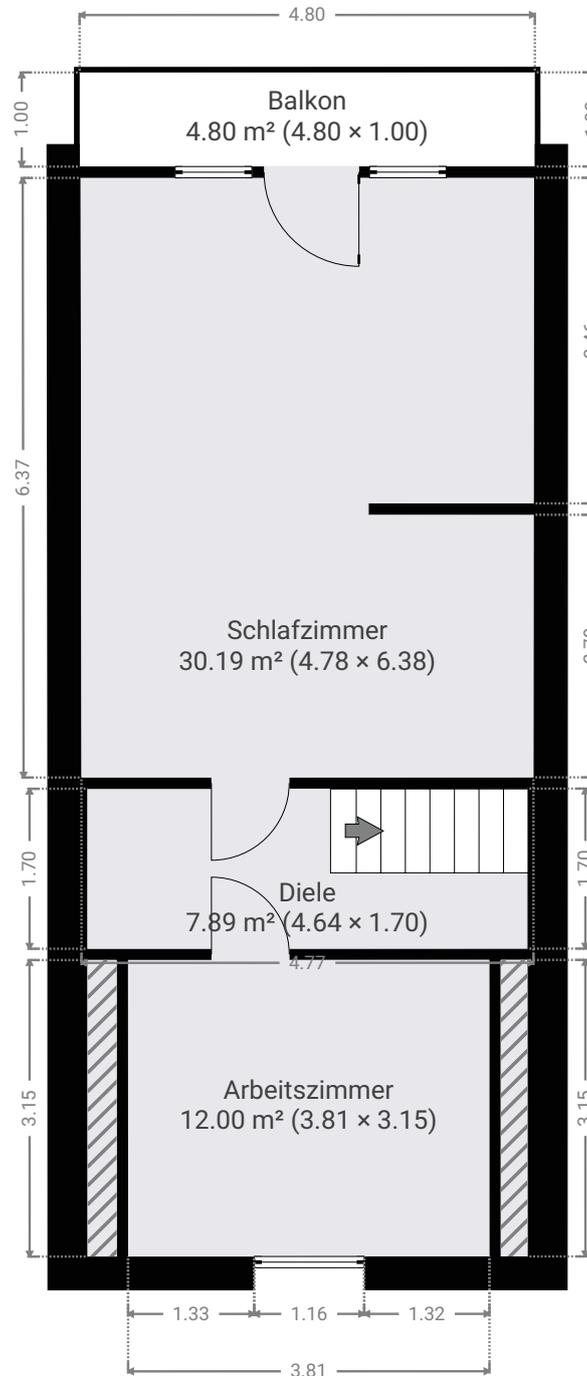
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



*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.