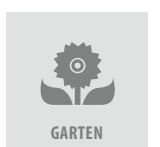


## KLEINES JUWEL SUCHT FAMILIE – SANIERBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS



FAMILIE



GARTEN

<b>Objekt</b>	Teilunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg OT Sellessen
<b>Straße, Hausnummer</b>	Sportplatzstraße 2
<b>Gemarkung</b>	Sellessen   Flur 3   Flurstück 923
<b>Grundbuch</b>	Sellessen   Blatt 134
<b>Wohnfläche</b>	ca. 111 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller</b>	ca. 27 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 986 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1929
<b>Geschosse</b>	1+D
<b>Räume</b>	6-Raum-Konzept
<b>Carport   Stellplatz</b>	3   2
<b>Medien</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Heizung Elektro/ Nachtspeicher (Gas liegt an), Telekom, Kabel
<b>Energieverbrauch</b>	157,6 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

Das Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Sellessen, welcher zur Stadt Spremberg gehört. Sellessen zeichnet sich durch seine ruhige Umgebung sowie ein aktives Dorfleben und die ländliche Lage aus, bietet aber dennoch eine gute Erreichbarkeit nach Spremberg, Schwarze Pumpe und Cottbus. Diese strategisch günstige Lage gewährleistet eine schnelle Anbindung an wichtige Einrichtungen wie Ämter, Schulen, Kindergärten und Ärzte sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1508 Quadratmetern, das viel Platz für verschiedene Aktivitäten bietet. Das Baujahr des Hauses ist



ca. 1929, was dem Gebäude einen charmanten historischen Charakter verleiht. Es ist teilweise unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.

**Je nach angestrebter Nutzung besteht im Innen- und Außenbereich Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf.**

### Erdgeschoss | Dachgeschoss | Kellergeschoss

- Im Erdgeschoss empfängt Sie der Dielenbereich mit einem Bad, einer Küche sowie je einem Ess-, Wohn- und Arbeitszimmer.
- Im Dachgeschoss befindet sich ein großer Flur mit drei Räumen zur individuellen Nutzung.
- Das teilunterkellerte Kellergeschoss hat eine Fläche von ca. 27 qm für Abstellmöglichkeiten.

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Hof & Garten

Der weitläufige Hof mit Garten könnte ein wahres Paradies für Familien mit Kindern werden. Hier haben die Kleinen reichlich Platz zum Spielen, während Hobbygärtner den Garten sowohl für Zier- als auch für Nutzpflanzen nutzen können. Der großzügige Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für gesellige Grillabende oder ruhige Momente in der Natur.

Neben dem Hauptgebäude befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, das vielseitig als Garage oder Werkstatt genutzt werden kann. Dies bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für handwerkliche Tätigkeiten und Hobbys.



Stellplätze für mehrere Fahrzeuge sind ebenfalls vorhanden.

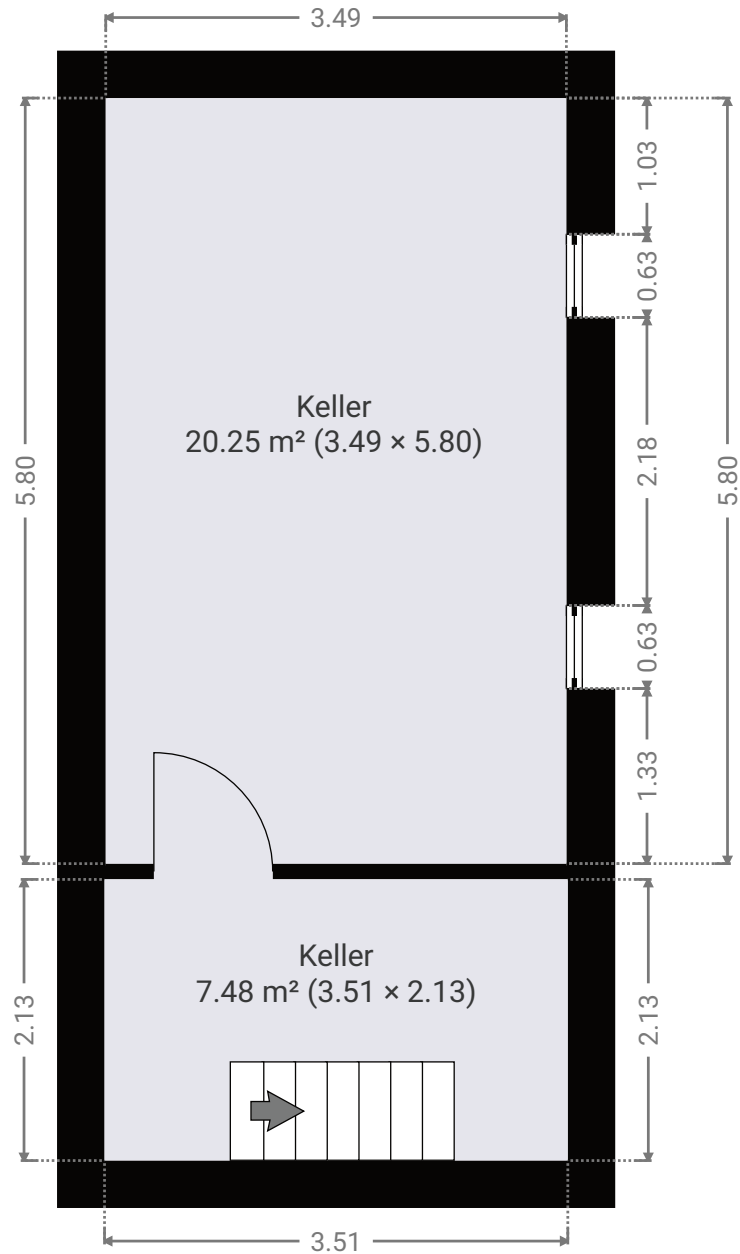
Dieses Einfamilienhaus in Sellessen bietet eine harmonische Kombination aus ländlichem Charme und praktischer Funktionalität, ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges Leben im Grünen suchen und dennoch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen.

Starten Sie jetzt in Ihren Wohntraum in Sellessen.

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

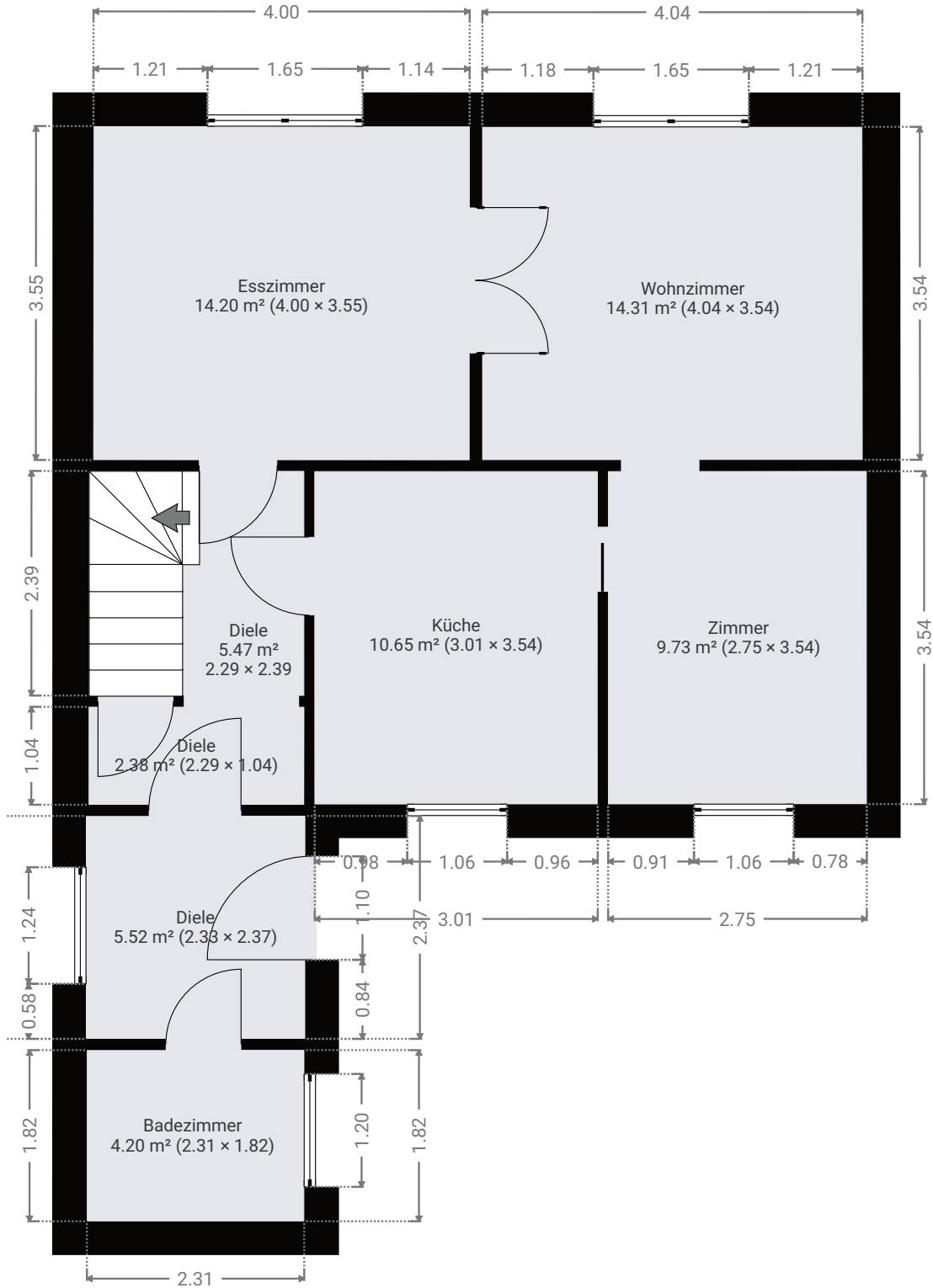
Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker





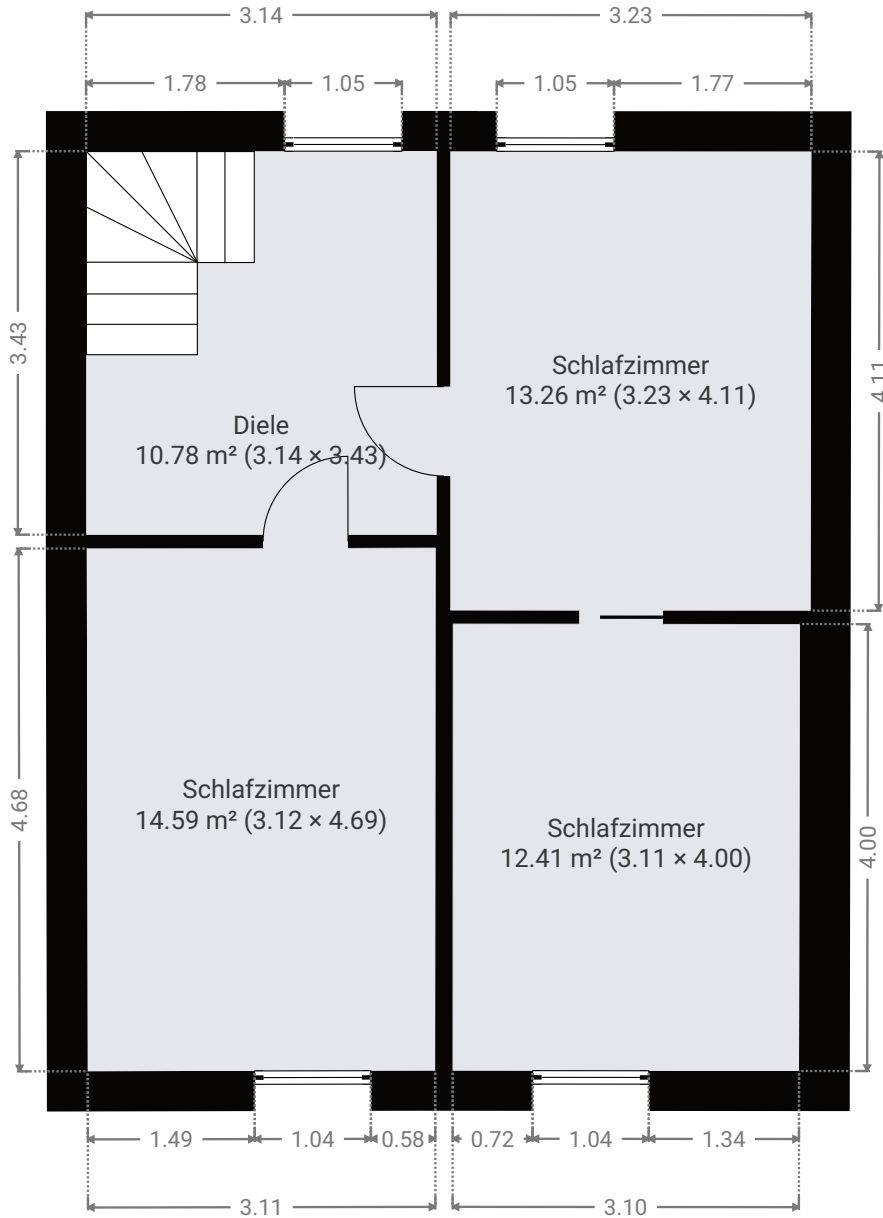
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*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.