



**EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN  
– GESTALTEN SIE IHR NEUES HEIM**



<b>Objekt</b>	teilunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Spremberg
<b>Straße, Hausnummer</b>	Drosselweg 2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 108 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller   DG</b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Nebengebäude</b>	ca. 63 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 737 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1938
<b>Geschosse</b>	1+D
<b>Räume</b>	4,5-Raum-Konzept
<b>Garage   Stellplatz</b>	1+2
<b>Medien</b>	Wasser, Abwasser, Strom, Gas (2020), Telekom, SAT
<b>Energieverbrauch</b>	127,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse D
<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

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause im Drosselweg 2, 03130 Spremberg. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 bietet eine Wohnfläche von etwa 108 m<sup>2</sup> und ein 4,5-Raumkonzept, das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das freistehende, teilunterkellerte Haus bietet eine solide Basis für kreative Köpfe. Der Gesamteindruck ist gut und bedarf je nach angestrebter Nutzung weitere Investitionen. Das Nebengebäude beinhaltet eine Garage mit Rolltor, eine Werkstatt, eine Sommerküche und einen Abstellraum. Die gute Infrastruktur der Stadt bietet ein schnelles Erreichen der Ämter, Kindergärten, Schulen, Ärzte und sonstiger Einrichtungen.



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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*

## Erdgeschoss

Nach dem Hausflur befindet sich links ein Esszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer, einer geräumigen Küche und einem Bad. Der Charme des älteren Baujahrs kann durch gezielte Renovierungen hervorgehoben werden, um eine einladende Wohnatmosphäre zu schaffen.

## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss finden Sie weitere Räume, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer genutzt werden können. Die vorhandenen Räume bieten Platz für eine junge Familie und können individuell angepasst werden, um den persönlichen Anforderungen gerecht zu werden.



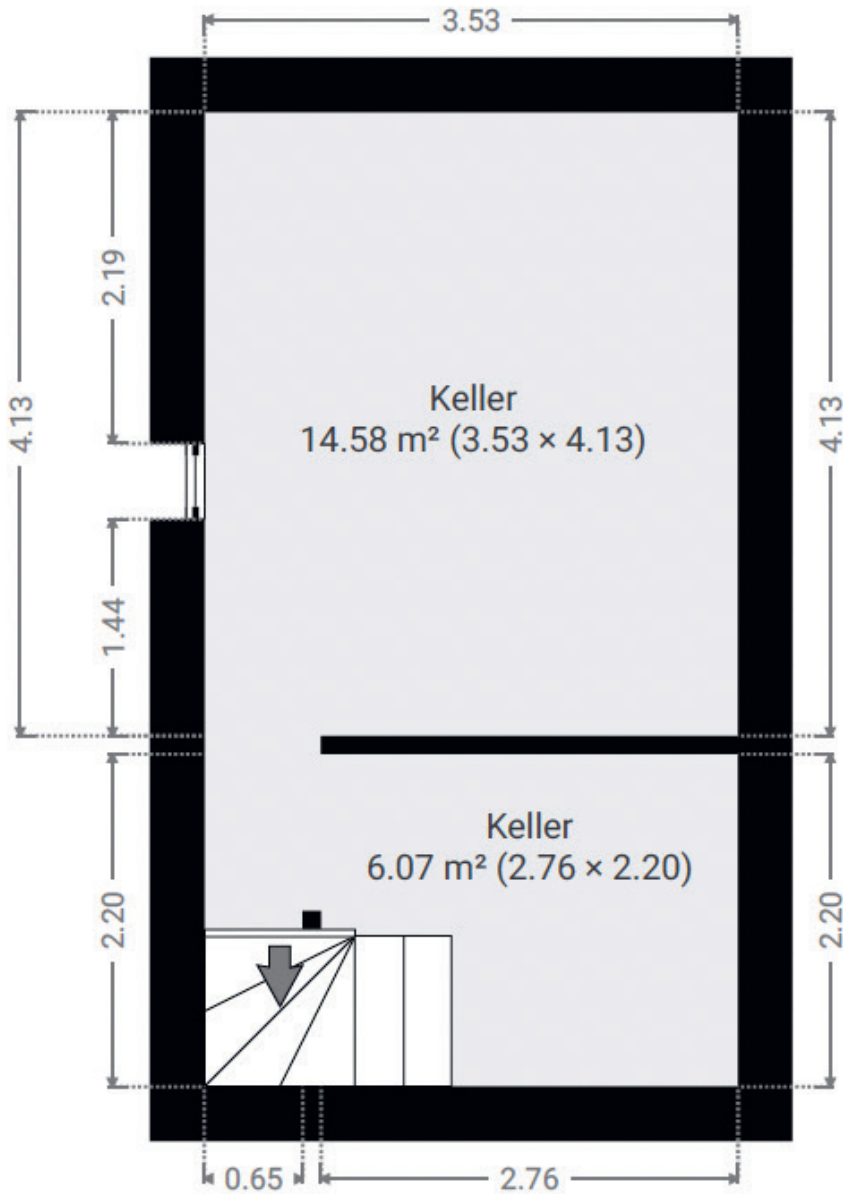
## Garten & Hof

Der Garten gibt Ihnen die Möglichkeit, einen gemütlichen Außenbereich für die Familie zu gestalten. Ob für Gartenarbeit, Spielmöglichkeiten für Kinder oder einfach zum Entspannen – hier können Sie Ihre persönlichen Gartenideen verwirklichen. Der Hofbereich stellt Ihnen neben der Garage weiteren Platz für Fahrzeuge zur Verfügung.

*Ab November 2024 können Sie die Immobilie nach Ihren Vorstellungen renovieren und zu Ihrem Traumhaus verwirklichen. Nutzen Sie die Chance, um sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen.*

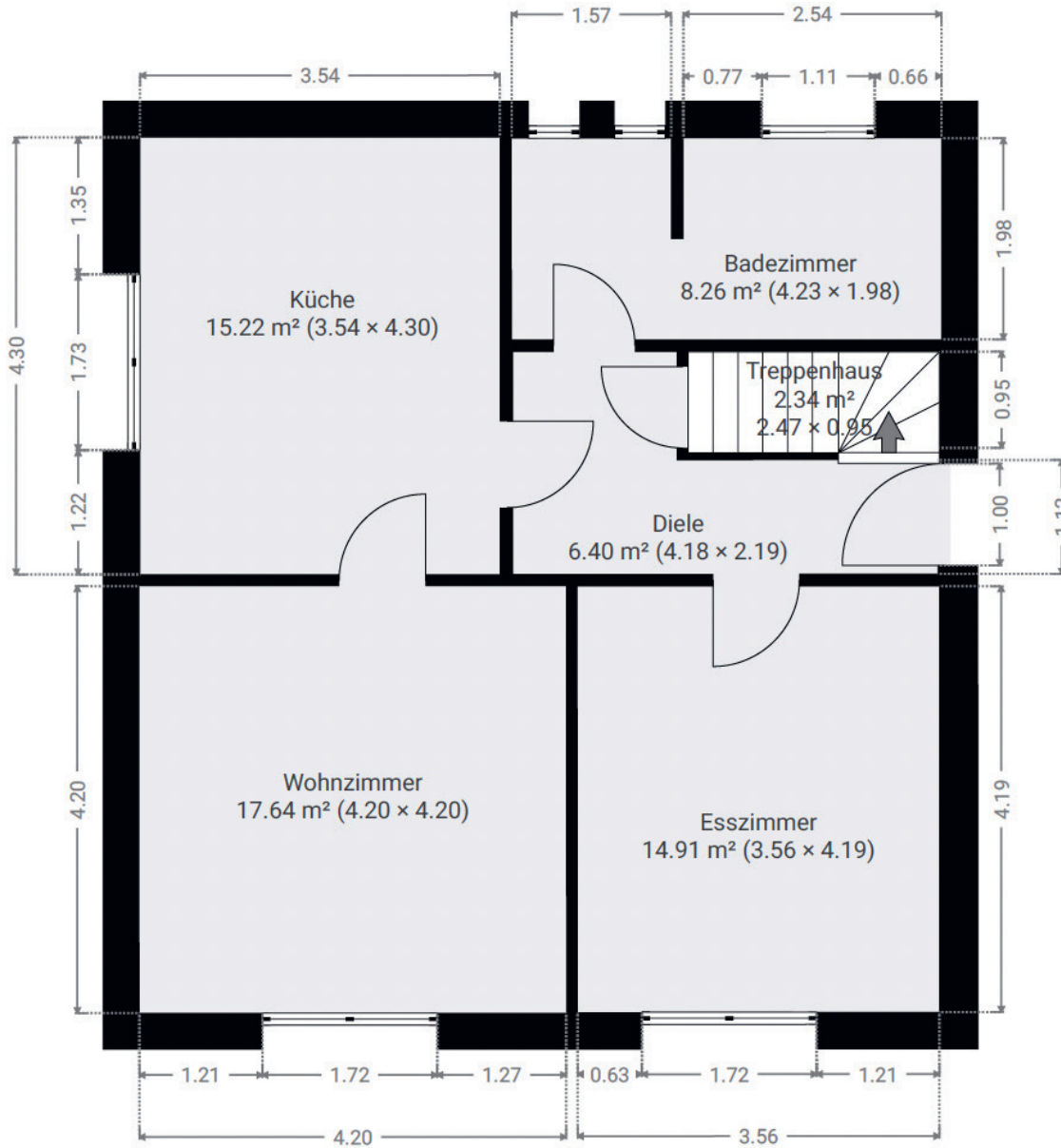
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



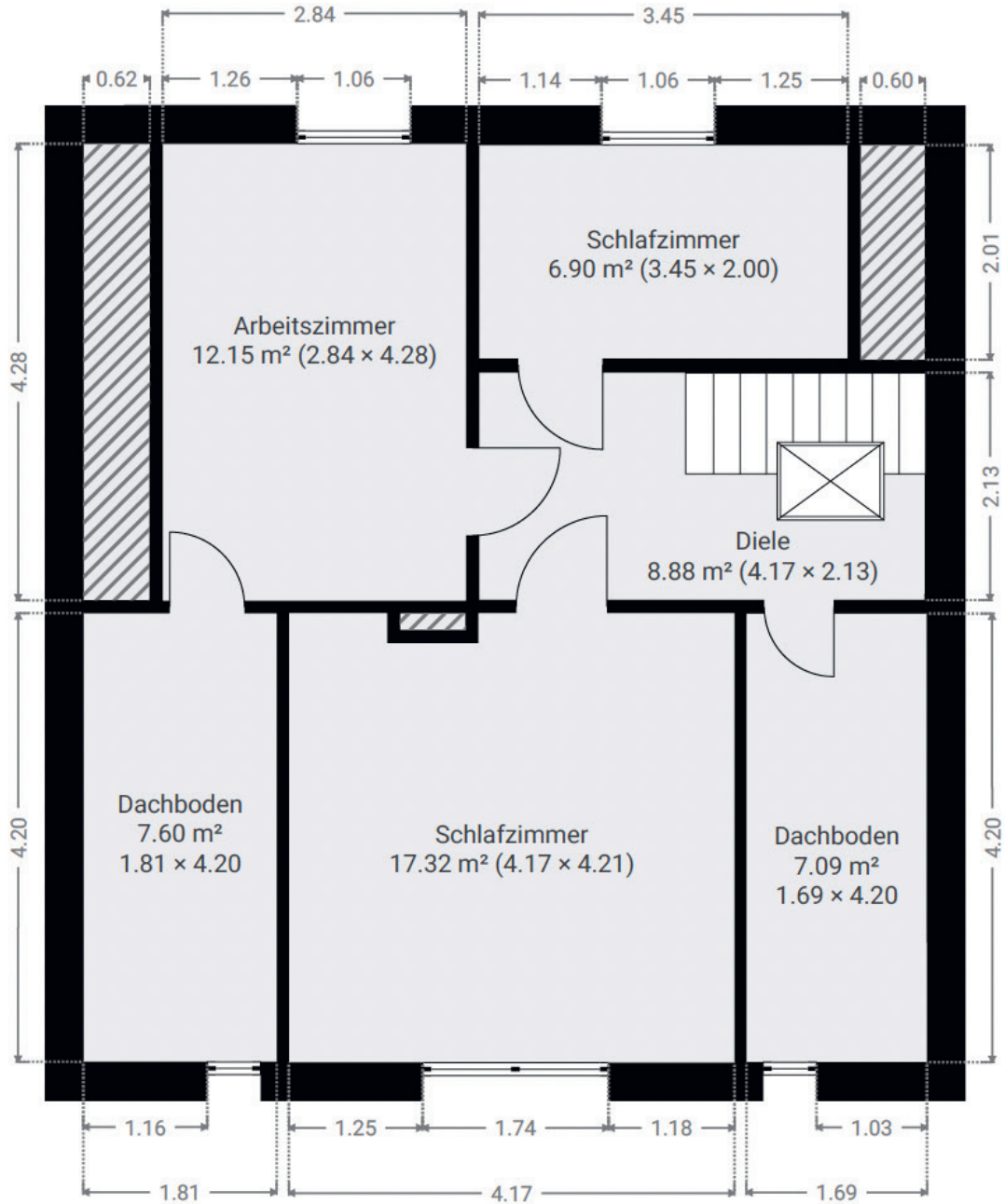
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*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.