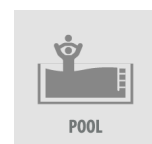




## LIEBEVOLL GESTALTETES FAMILIENDOMIZIL



<b>Objekt</b>	vollunterkellertes Einfamilienhaus
<b>PLZ, Ort</b>	03130 Felixsee OT Bohsdorf-Vorwerk
<b>Straße, Hausnummer</b>	Muskauer Str. 48
<b>Wohnfläche</b>	ca. 139 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche DG   Spitzboden   Keller</b>	ca. 117 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Nebengebäude</b>	ca. 68 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	1.928 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1936   Sanierung 1995
<b>Geschosse</b>	KG   EG   DG
<b>Räume</b>	5-Raum-Konzept
<b>Garage   Carport   Stellplätze</b>	1   2   4
<b>Medien</b>	Wasser, Abwasser (BKKA), Flüssiggas, Strom, Telekom, SAT, Solarthermie
<b>Energieverbrauch</b>	67,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieeffizienzklasse B
<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 zukünftigen Zuhause: ein freistehendes, zweigeschossiges und unterkellertes Einfamilienhaus, das 1936 in Massivbauweise errichtet und 1995 liebevoll kernsaniert wurde. Das gepflegte 5-Raum-Konzept bietet eine harmonische Kombination aus Tradition und modernem Komfort. Das Haus ist bezugsfertig und bestens ausgestattet – mit wärmegeprägten Holzfenstern sowie einer effizienten Flüssiggasheizung in Kombination mit moderner Solarthermie (installiert 2018). Besondere Highlights sind die Kamine und ein kleiner Balkon. Das großzügige Grundstück bietet reichlich Platz für individuelle Wünsche, ergänzt durch umfangreiches Nebenglass und eine Biokläranlage für das Abwasser.



## Die Lage

Das Haus befindet sich im zentral gelegenen Wohngebiet von Bohsdorf-Vorwerk, einem Ortsteil der Gemeinde Felixsee. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Cottbus, Spremberg und Forst ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller drei Städte in etwa 15 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahegelegenen Döbern (5 Minuten), während die nächste Autobahnanschlussstelle in Roggosen (ca. 15 km) liegt. Kindertagesstätten befinden sich in Bohsdorf und Döbern; Ärzte sowie Schulen (Grund- und Oberschule) sind ebenfalls in Döbern ansässig.

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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem praktischen Windfang, der in den Flur führt. Von hier aus gelangen Sie ins Gäste-Bad mit Dusche, zum Arbeitszimmer sowie zu einem Schlaf- oder Kinderzimmer. Ein Ankleideraum sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Zugang zum Keller und der Aufgang ins Dachgeschoss sind ebenfalls vorhanden.



## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit Kamin, Couchecke, Essplatz und Küche – ideal für gemütliche Stunden. Ein kleiner Balkon lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer oder Kinderzimmer mit Kammer sowie ein modernes Bad mit Dusche und Wanne. Der voll beheizte Spitzboden eignet sich hervorragend als Jugendbereich.

## Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zwei Räume für Heizung, Warmwasserspeicher und Poolzentrale sowie drei Abstellräume, von denen zwei beheizt sind. Die teilweise gefliesten Böden unterstreichen die Funktionalität dieses Bereichs.



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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker

## Hof & Garten

Der Außenbereich beeindruckt mit einem gepflegten Garten, einer modernen Sommerküche mit Ceran-Kochfeld und Kochmaschine für Festbrennstoffe sowie einem zukünftigen Außenbad mit Dusche und Toilette (muss noch fertiggestellt werden). Ein großes Nebengebäude umfasst ein gefliestes Schlachthaus, einen Abstellraum und eine geräumige Werkstatt. Überdachte Sitzbereiche, ein Back- und Räucherofen sowie ein großer Außenpool machen den Garten zu einem wahren Freizeitparadies. Für Fahrzeuge stehen eine Garage, zwei Carports und vier Stellplätze bereit.



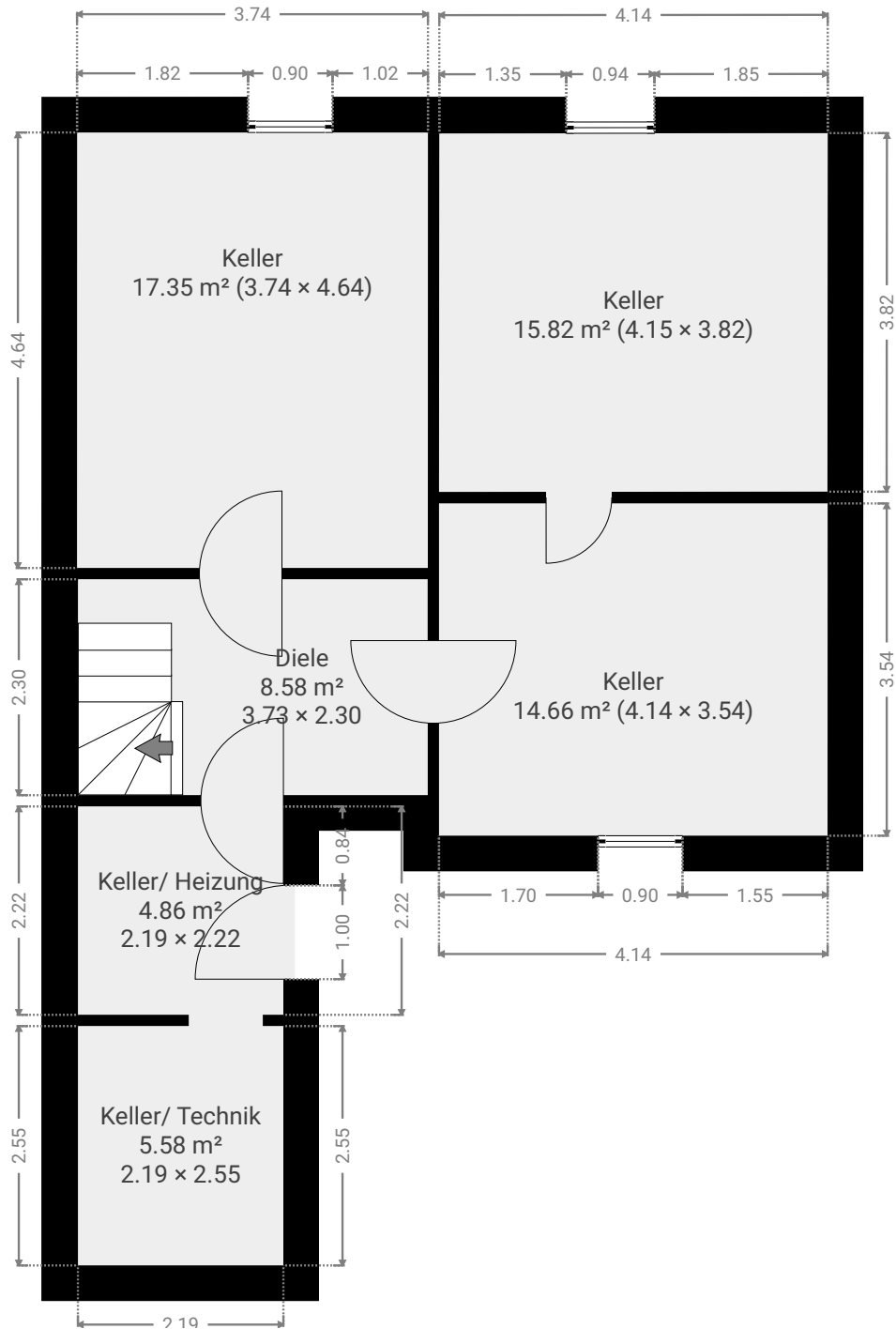
## Investitionen

Zwischen 2018 und 2024 wurden weitere Investitionen getätigt: darunter die Carportanlage, Pflasterarbeiten, die Zaunanlage, zwei Schornsteine, der Umbau des Nebengelasses sowie die Poolanlage. Auch die Heizung im Einfamilienhaus wurde modernisiert – ein klares Zeichen für den hohen Qualitätsstandard dieser Immobilie.



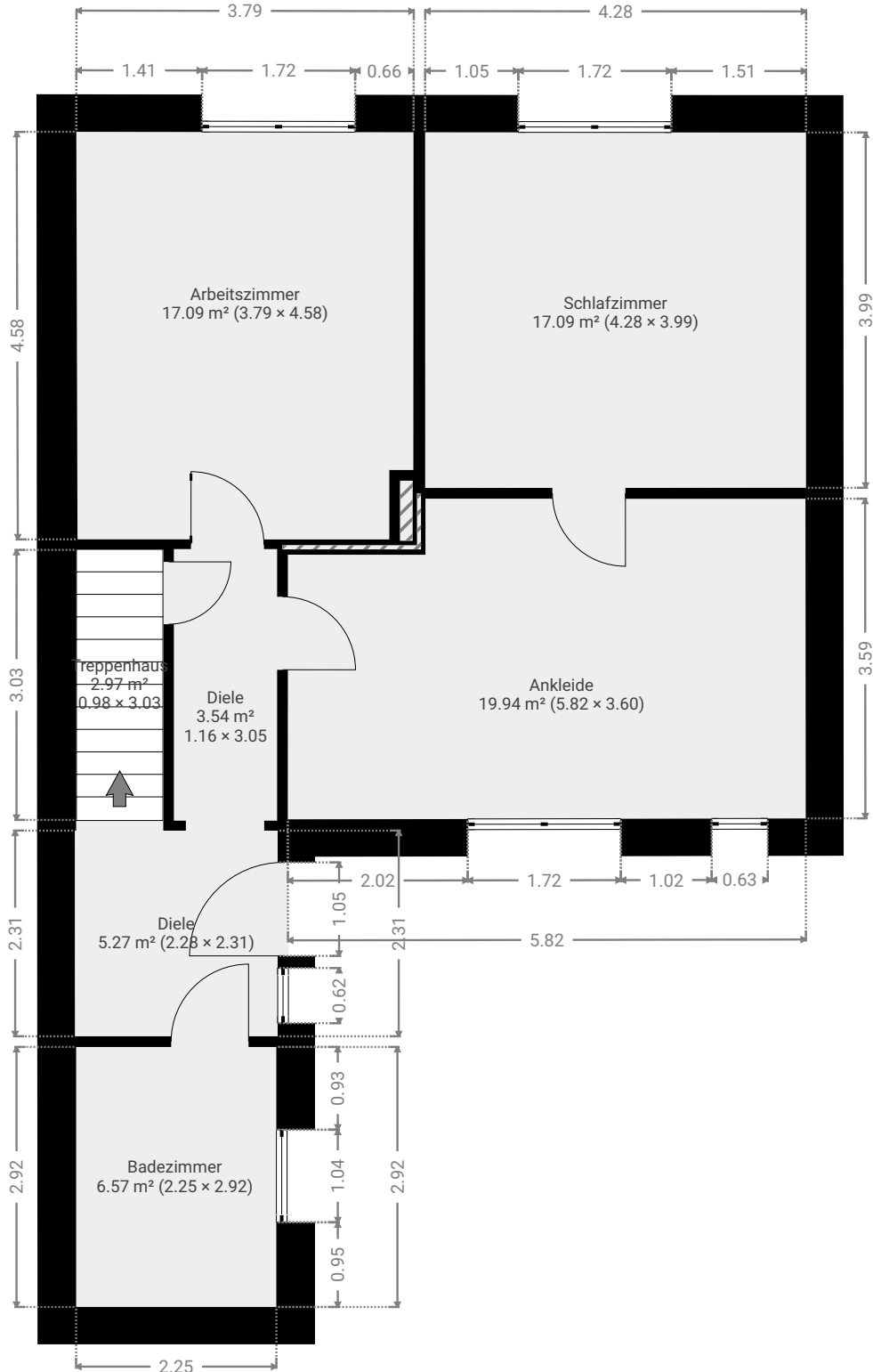
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



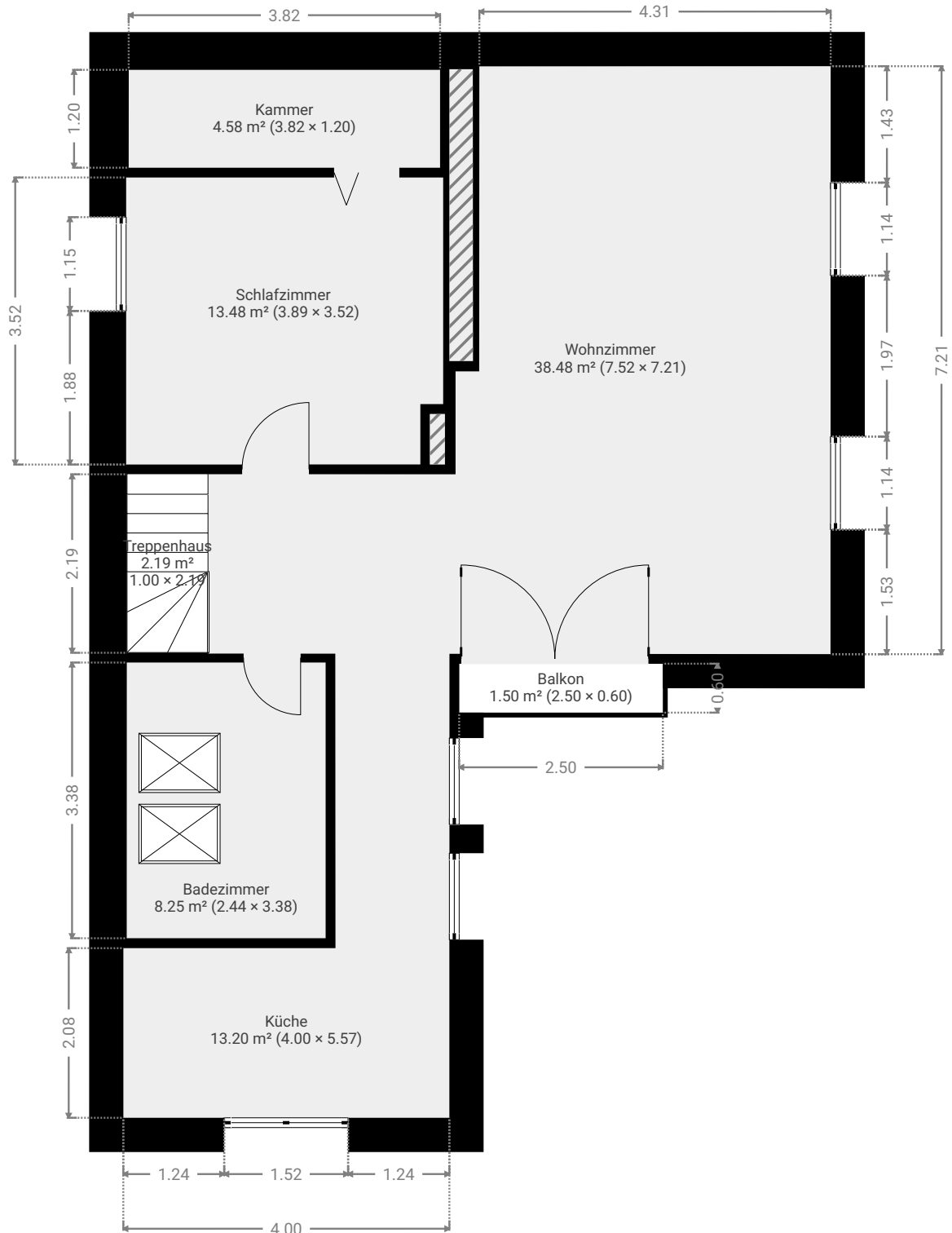
*Zuhause ist, wo das Herz eine Heimat findet.*

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



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

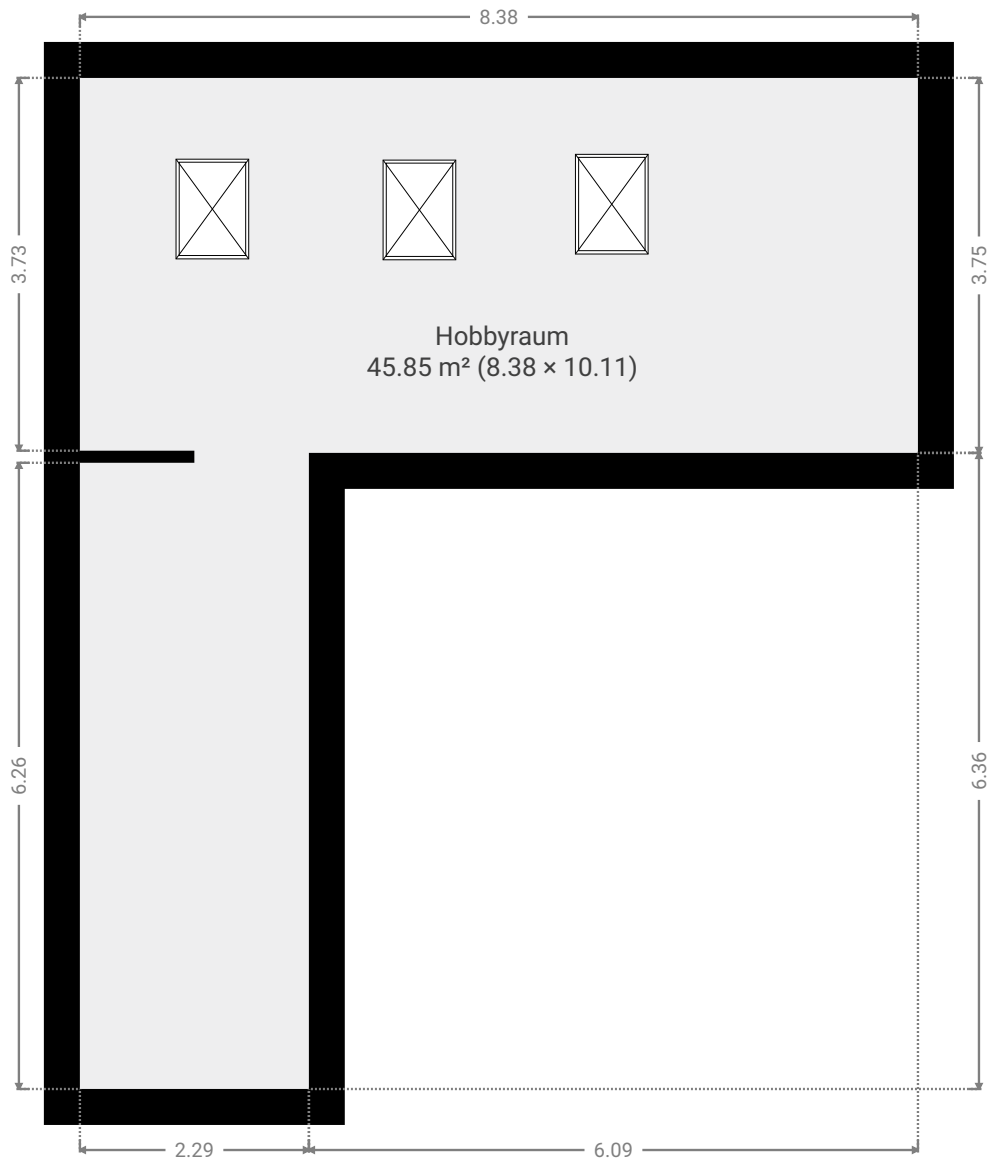
Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker



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

Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker





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

*Fred Ammon (\*1930), Aphoristiker*



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.