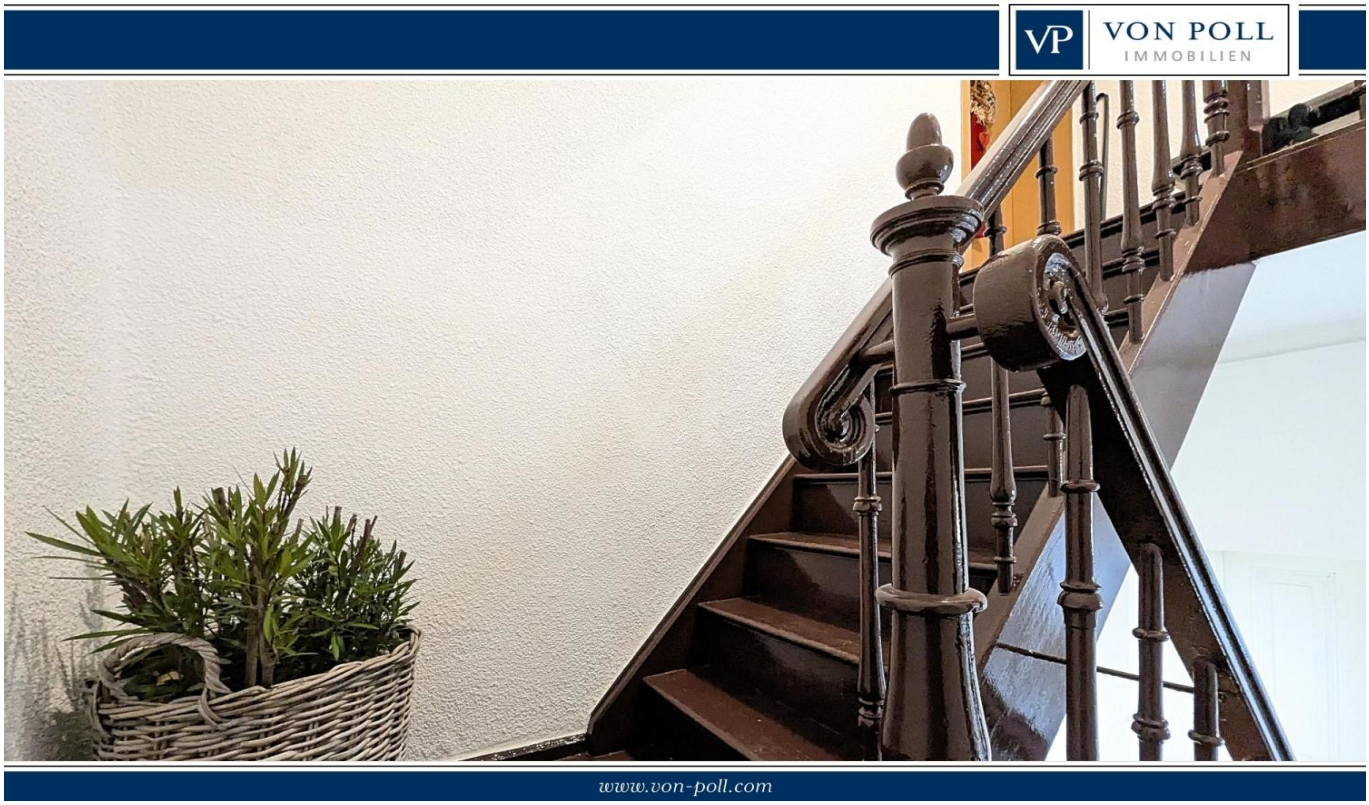
Spremberg

Attraktives Anlageobjekt - Saniertes Mehrfamilienhaus in guter Lage

Property ID: 25317016



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 491 m^2 • **LAND AREA:** 322 m^2

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

At a glance

Property ID	25317016
Living Space	ca. 491 m²
Year of construction	1930

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 491 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	132.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

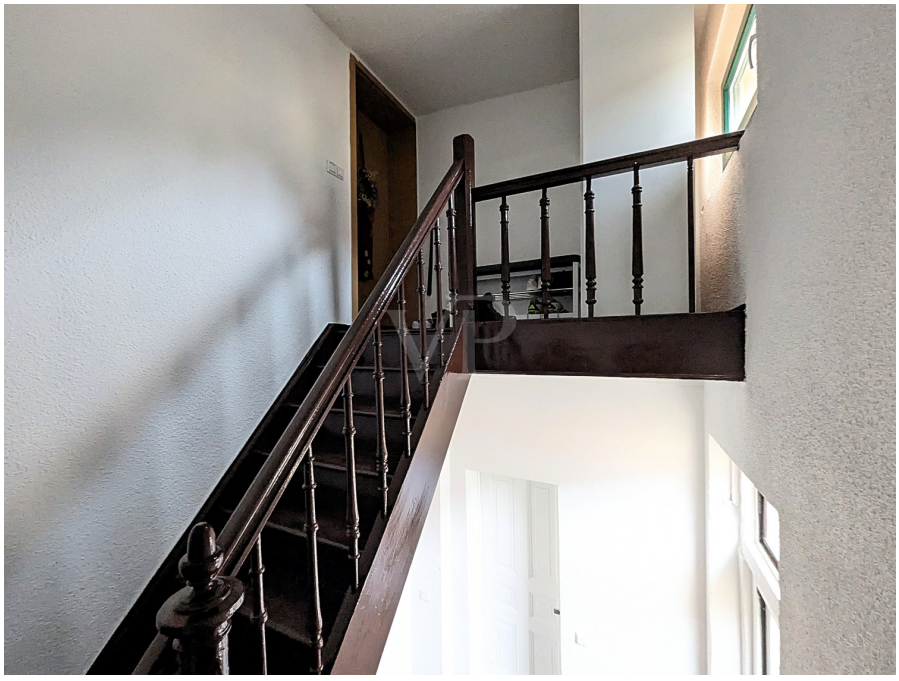
The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property



Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

The property

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

A first impression

Das im Jahr 2023 vollständig sanierte Mehrfamilienhaus befindet sich in guter Wohnlage in Spremberg. Das Objekt überzeugt durch einen sehr guten Ausstattungsstand sowie durch die vollständige Vermietung der attraktiven Wohnungen, welche im Jahr 2023 und 2024 erfolgt ist. Im Kellerbereich wurde im Zuge der Sanierung eine neue Gas-Brennwerttherme und moderne Messtechnik eingebaut. Das Objekt besteht aus einem Vorderhaus mit drei Wohnungen, einer zwischenliegenden Seitenwohnung sowie dem Hinterhaus mit zwei Wohnungen. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine moderne 3-Raum-Wohnung von ca. 110m² mit Home-Office-Bereich. Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Außerdem liegen im Erdgeschoss mehrere Abstellräume, die den Wohnungen zugeordnet sind und von den Mietern genutzt werden. Im Teilkeller ist die Heiztechnik installiert. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 2-Raum-Wohnung von ca. 65m² mit Tageslichtbad. Im 2. Obergeschoss liegt eine helle 3-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 114m². Hier genießen die Mieter außerdem die Nutzung einer großen Dachterrasse von ca. 32m². Die zwischenliegende Seitenwohnung von ca. 80m² wird als 3-Raum-Wohnung bewohnt. Im Hinterhaus befindet sich im Erdgeschoss eine ca. 75m² große 2-Raum-Wohnung sowie eine ca. 47qm² große 1-Raum-Wohnung im Obergeschoss. Das Objekt bietet mit der guten und ruhigen Lage in Spremberg, dem hohen Ausstattungsstand und dem Vermietungspotenzial ein attraktives Anlageobjekt. Die Netto-Kaltmiete beträgt bei aktueller Vollvermietung 43.560,00€ pro Jahr.

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

Details of amenities

- vollständig saniertes und modernisiertes Wohnhaus mit 6 Einheiten
- neue Heizungstherme (Gas) in 2023 eingebaut
- Wohnungen mit Fliesen und Laminat ausgestattet
- Tageslichtbäder (saniert), teilweise zusätzlich mit Badewannen
- alle Duschen ebenerdig
- Rolläden vorhanden

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Spremberg, einer charmanten Kleinstadt im Süden Brandenburgs, nahe der sächsischen Grenze. Das Wohnhaus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit guter Anbindung an das Stadtzentrum – dieses ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch kulturelle Angebote wie das Stadtmuseum, das Kino oder Veranstaltungen in der Innenstadt sind bequem erreichbar. Die nahegelegenen Parkanlagen und die Spree bieten Erholungsmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Spremberg verfügt über eine gute Infrastruktur mit Anbindung an die B97 und den Regionalverkehr. So sind umliegende Städte wie Cottbus oder Hoyerswerda zügig erreichbar. Die Region profitiert zudem vom Strukturwandel in der Lausitz und einer zunehmenden wirtschaftlichen Entwicklung.

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 132.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25317016 - 03130 Spremberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cathleen Sünder

Karl-Liebknecht-Straße 26 Cottbus
E-Mail: cottbus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com