

Spremberg

## Attraktives Anlageobjekt - Saniertes Mehrfamilienhaus in guter Lage

*Número da propriedade: 25317016*



PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 491 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 322 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Numa vista geral

|                       |            |                                                            |                                                                           |
|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25317016   | Preço de compra                                            | 650.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 491 m² | Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar                                                     |
| Ano de construção     | 1930       | Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |            | Tipo de construção                                         | Sólido                                                                    |
|                       |            | Área arrendáve                                             | ca. 491 m²                                                                |
|                       |            | Móveis                                                     | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 132.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.07.2034          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                     |



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



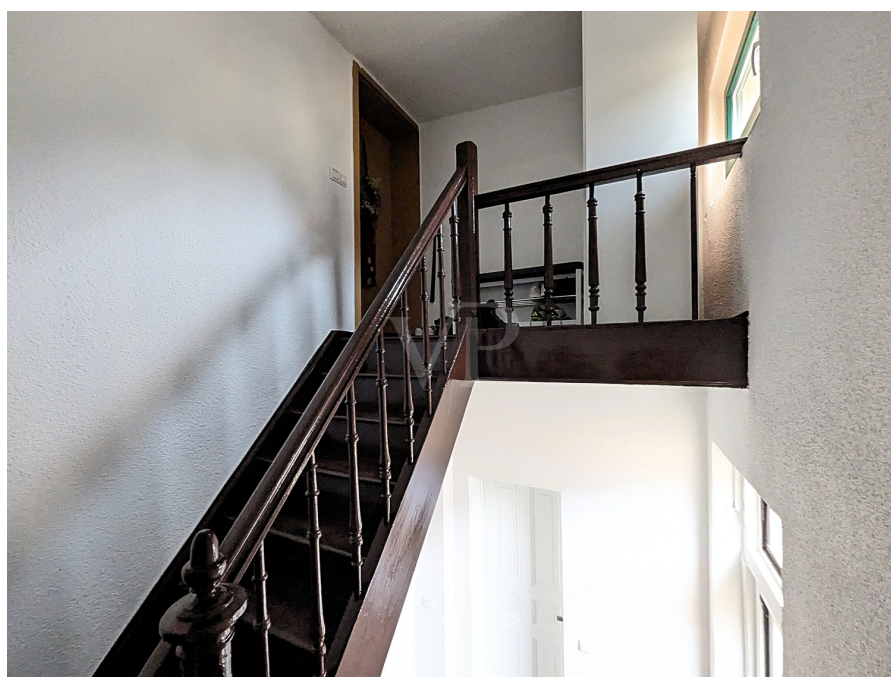
Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Uma primeira impressão

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. 110m<sup>2</sup> 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. 65m<sup>2</sup> mit Tageslichtbad. Im 2. Obergeschoss liegt eine helle 3-Raum-Wohnung mit einer Fläche von ca. 114m<sup>2</sup> inklusive einer großen Dachterrasse von ca. 32m<sup>2</sup>.

Die zwischenliegende Seitenwohnung von ca. 80m<sup>2</sup> wird als 3-Raum-Wohnung bewohnt.

Im Hinterhaus befindet sich im Erdgeschoss eine ca. 75m<sup>2</sup> große 2-Raum-Wohnung sowie eine ca. 47qm<sup>2</sup> 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-Kaltniete beträgt bei aktueller Vollvermietung 43.560,00€ pro Jahr.



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 132.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número da propriedade: 25317016 - 03130 Spremberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Cathleen Sünder

---

Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus

Tel.: +49 355 - 49 36 541 0

E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)