



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

gepflegte, charmante und  
familienfreundliche Doppelhaushälfte  
in ruhiger dennoch zentraler Lage

Objekt: Hegerweg 4a, 03130 Spremberg OT Weskow  
278.000,00 €





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Daten im Überblick

Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hegerweg 4a
PLZ / Ort	03130 Spremberg OT Weskow
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
Anzahl der Zimmer	5
Einbauküche	vorhanden
Nebengebäude	vorhanden
Keller	vorhanden
Grundstücksfläche	307 m <sup>2</sup>
Stellplätze	für 2 Fahrzeuge vorhanden
Baujahr	1994
Verfügbar ab	ab sofort
Heizung	Gas-Brennwerttherme mit Speicher
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	93,61 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaufpreis	278.000 €
Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese im Jahre 1994 in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte Doppelhaushälfte erstreckt sich mit insgesamt 5 Zimmern auf ca. 135 qm Wohnfläche über drei Etagen. Durch die optimale Aufteilung der Räume lässt es sich hier besonders schön wohnen und einrichten.

Durch den Flur im Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche. Diese wurde mit einem Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank ausgestattet.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das lichtdurchflutete und moderne Wohnzimmer. Von hier aus haben Sie Zugang auf die Terrasse und können Ihren Blick in den liebevoll angelegten Garten schweifen lassen. Ein komfortabler Essbereich an dem die ganze Familie Platz findet lässt sich sowohl in die Küche als auch in das Wohnzimmer integrieren.

Zudem steht ein Gäste-WC zur Verfügung, das den Komfort und die Funktionalität des Erdgeschosses ergänzt. Die praktische Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Über eine Treppe im Flur gelangen Sie zur oberen Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Diese Räume bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein gepflegtes Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet ist, um hohen Komfort zu bieten. Die durchdachte Aufteilung macht dieses Geschoss perfekt für die private Rückzugszone.

Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier finden Sie ein großzügiges, ausgebautes Studio – bereit für Ihre individuellen Wohnideen! Ein kleiner ausgebauter Spitzboden bietet zusätzlichen Platz als Stauraum. Im Flur des Dachgeschosses ist die Heizungstherme untergebracht.



## IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der praktisch ausgebaute Keller. Hier stehen Ihnen weitere ca. 40 qm Nutzfläche zur Verfügung.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein heller, vielseitig nutzbarer Raum, der derzeit als Wäschezimmer dient.

Der Hausanschlussraum bietet sich als praktischer Abstell- oder Stauraum an.

Daneben lädt ein großzügiger Partyraum im maritimen Stil zu geselligen Stunden ein – perfekt für Feiern oder als gemütlicher Rückzugsort mit Urlaubsflair.

Ein weiterer angrenzender Raum wird aktuell als Werkstatt genutzt und bietet ausreichend Platz für handwerkliche Hobbys oder kreative Projekte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Treppe, die direkt vom Keller nach draußen führt und so einen komfortablen Zugang zum Garten ermöglicht.

Draußen erwartet Sie ein kleiner, gemütlicher und pflegeleichter Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die schöne Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, ob beim Frühstück in der Sonne oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Unter der großzügigen Terrasse befindet sich ein hochwertig verbauter Regenwassertank, der nicht nur umweltfreundlich, sondern auch äußerst kostengünstig ist. Dieser innovative Regenwassertank ermöglicht es Ihnen, das gesammelte Regenwasser effizient für die Bewässerung Ihres Gartens zu nutzen. So schonen Sie nicht nur Ihren Geldbeutel, sondern tragen auch aktiv zum Umweltschutz bei, indem Sie wertvolles Trinkwasser sparen.

Ein praktisches kleines Nebengebäude steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und schafft idealen Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge und alles, was Sie rund ums Haus benötigen.

Neben dem Haus befindet sich eine gepflasterte Fläche, die bequem Platz für zwei Fahrzeuge bietet. So genießen Sie direkten Zugang zum Haus – praktisch im Alltag und ideal für Gäste.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Highlights der Ausstattung

- Aufbringen eines Wetterschutzes am äußeren Dachstuhl 2023
- Erneuerung der Brennwert-Gastherme 2021
- Teilweise Erneuerung der Fußböden und Wandbelege 2021
- Erneuerung der Kellertreppe mit Granitplatten 2019
- Pflasterarbeiten im kompletten Außenbereich 2013 - 2018
- Rollläden an allen Fenstern
- Einbauküche mit Geräten
- ausgebautes Studio
- vollständige Unterkellerung
- vollverklinkerte Fassade
- Terrasse
- gepflegter und pflegeleichter Garten
- 2 Außenstellplätze

## Lage

Diese schöne Doppelhaushälfte liegt in Spremberg im Ortsteil Weskow.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, jedoch ruhigen Lage, die eine perfekte Balance zwischen Erreichbarkeit und Privatsphäre bietet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während die ruhige Umgebung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Busanbindung erreichen Sie mit einem gut 5 minütigen Fußmarsch. Die Fahrpläne sind den Schulzeiten so angepasst, dass Schüler sicher und pünktlich den Unterricht erreichen.

Naturliebhaber kommen ebenso voll auf ihre Kosten! Lassen Sie die Seele baumeln während eines Spaziergangs über Felder, Wiesen oder durch den Wald und tanken Sie neue Energie! Entlang der Spreeaue lädt der Europäische Radweg mit dazugehörigen Rastplätzen nicht nur Sportbegeisterte für einen Ausflug ein. Die in großen Teilen zur Ortslage gehörende Ratsheide ist durch ein umfangreiches naturbelassenes Wegenetz ein Paradies für naturverbundene Wanderer.



## IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie die Spremberger Innenstadt. Mit dem Auto sind Sie im Handumdrehen in den umliegenden Ortschaften oder mit einer circa 20 minütigen Autofahrt an der Autobahnanschlussstelle Gallinchen.

Hier können Sie die Vorzüge der Stadt und die Ruhe eines Rückzugsortes gleichermaßen genießen.

### Link zum Objektvideo

[https://www.dropbox.com/s/7z1e5j5vqhof7so/copy\\_3F85A131-01A6-4DD9-9E59-46C6C0CD21D2.MOV?st=opicbk28&dl=0](https://www.dropbox.com/s/7z1e5j5vqhof7so/copy_3F85A131-01A6-4DD9-9E59-46C6C0CD21D2.MOV?st=opicbk28&dl=0)

### Sonstige Angaben

Sie haben Interesse an einer Besichtigung oder auch Fragen zur Immobilie?

Kontaktieren Sie mich gerne, ich freue mich auf ein Erstgespräch! Den besten Eindruck einer Immobilie, erhalten Sie bei einer persönlichen Besichtigung, deshalb vereinbare ich auch gerne Einzeltermine, so haben Sie genug Zeit für einen gesamten Eindruck.

Da ich viel unterwegs bin, um meinen Kunden mit der passenden Immobilie ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern, bitte ich um Ihr Verständnis, dass ich nicht immer telefonisch erreichbar bin.

Unter der E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) erreichen Sie mich zu jeder Tageszeit.

Falls Sie Fragen zur Finanzierung Ihrer Traumimmobilie haben, kann ich Ihnen gern persönlich oder mit meinen Finanzierungspartnern weiterhelfen.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Rechtlicher Hinweis

Weitere Auskünfte erhalten Sie gern auf Nachfrage. Besichtigungstermine sind ausschließlich mit mir zu vereinbaren und in meiner Anwesenheit durchzuführen. Auf ausdrücklichen Wunsch meines Auftraggebers und zum Schutz Ihrer Privatsphäre bitte ich von selbständiger Kontaktaufnahme und auch Außenbesichtigungen abzusehen!

Alle hier gemachten Angaben beziehen sich auf Aussagen des Eigentümers, so dass wir trotz sorgfältiger Prüfung keinerlei Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Flächenmaße usw. sind ggf. selbstständig am Objekt zu entnehmen. Bilder, Texte und Grafiken, unterliegen dem Urheberrecht von immobilien-pur Ina Schulze. Jegliche Inhalte dieses Exposés und der Website dürfen nicht für kommerzielle Zwecke abgeändert, kopiert oder weitergereicht werden.

## Impressionen





IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)





IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: is@immobilie-pur.de - Web: www.immobilie-pur.de



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)





IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

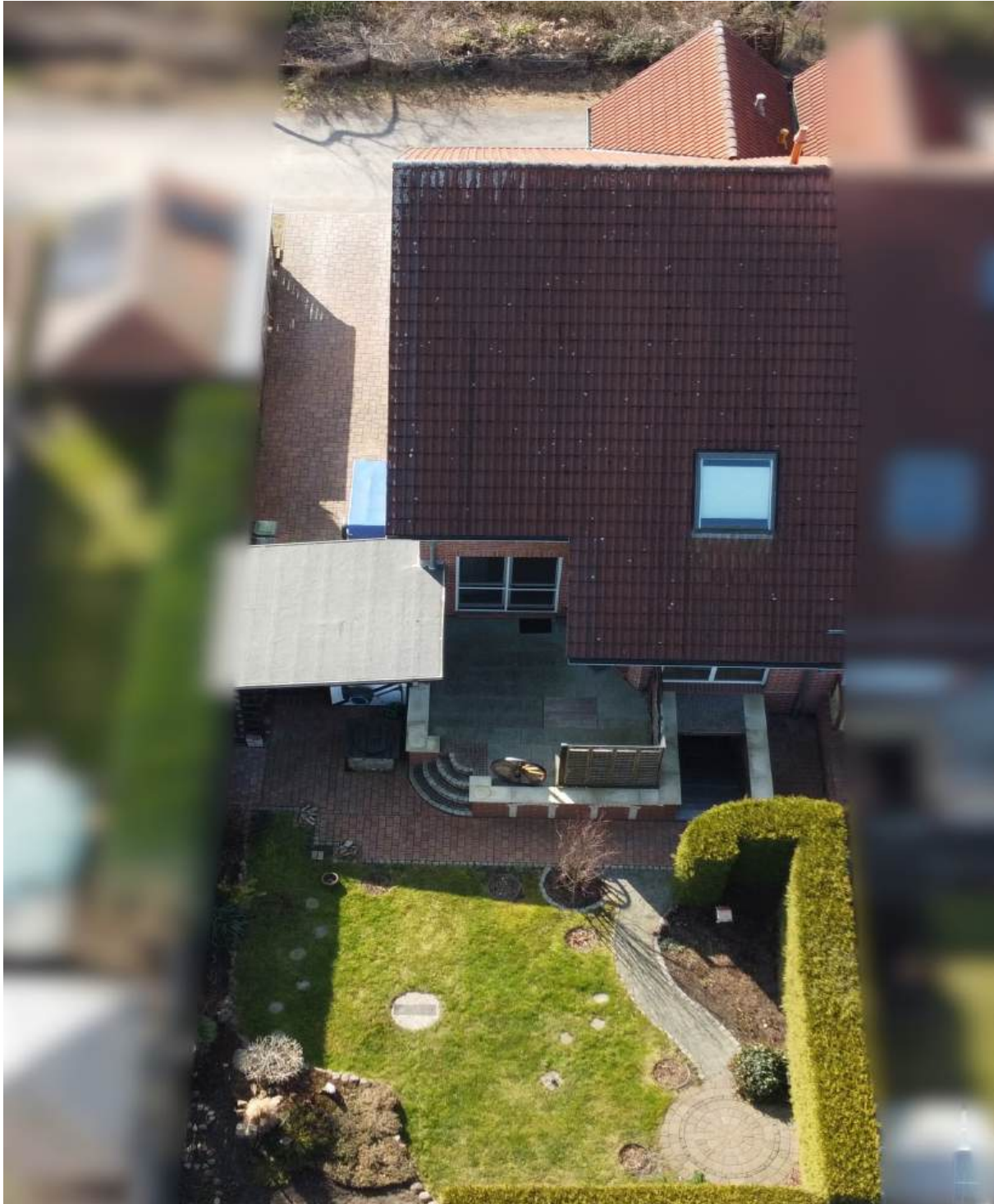
Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*





IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Ihr Ansprechpartner

Frau Ina Schulze

IMMOBILIEN-PUR

Berliner Straße 31

03130 Spremberg

Telefon: 0174 / 433 2974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de)

Web: [www.immobilie-pur.de](http://www.immobilie-pur.de)



### Wichtiger Vorbehaltshinweis :

Dieses Expose dient nur zur grundsätzlichen Information. Alle Illustrationen und Pläne sowie die Beschreibungen sind unverbindlich. Bilder sind teilweise beispielhaft. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für die verbindliche Definition des Kaufgegenstandes ist allein der notarielle Vertrag nebst Anlagen (Lage- und Baupläne sowie Baubeschreibung).