



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Investieren mit Stil: gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler, spreenaher Lage mit Ausbaupotential

Objekt: Pfortenstraße 15, 03130 Spremberg

499.000,00 €





IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze

Daten im Überblick

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Pfortenstraße 15
PLZ / Ort	03130 Spremberg
Wohnfläche	ca. 499,2 m ²
monatliche Kaltmieteinnahmen	2.698,91 €
Zustand	gepflegt
Anzahl der Wohneinheiten	7
Keller	ein Kellerraum vorhanden
Grundstücksfläche	1.422 m ²
Nebengebäude	vorhanden
Garage	vorhanden
Stellplätze	vorhanden
Baujahr	1869
letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	ab 01.01.2026
Heizung	separate Gastherme für jede Wohnung
Energieausweis	
Energieeffizienzklasse	
Endenergieverbrauch	kWh/(m ² a)
Kaufpreis	499.000 €
Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt



IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze

Beschreibung

Willkommen zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit im Herzen der Stadt!

Dieses charmante Mehrfamilienhaus vereint historischen Charakter, gepflegte Bausubstanz und zeitgemäßen Wohnkomfort. Seine zentrale, spreenahe Lage, der liebevoll angelegte Innenhof und die durchdachte Aufteilung der Wohneinheiten machen es zu einer Immobilie mit hohem Wohn - und Anlage Wert.

Drei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, drei weitere im 1. Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss.

Die sieben individuell gestalteten Wohneinheiten verbinden Funktionalität mit Wohnkomfort und eignen sich gleichermaßen für Familien, Paare und Singles, die Wert auf Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung - dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer gefragten Wohnlage.

Das im Jahr 1869 errichtete Haus wurde 1997 umfassend kernsaniert. Das Gebäude präsentiert sich dank fortlaufender Pflege und gezielter Modernisierungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zu den weiteren Modernisierungen zählen die Errichtung einer Horizontalsperre im Jahr 2016, die Erneuerung von rund 20 % der Fenster in den Jahren 2018/2019 sowie eine teilweise Dacherneuerung, die zugleich mit einer Verbesserung der Wärmedämmung einherging.

Im Jahr 2022 wurden zusätzlich zwei Bäder vollständig modernisiert - ein weiterer Beleg für die kontinuierliche Aufwertung der Immobilie.

Seit 2019 erfolgte die sukzessive Erneuerung von insgesamt fünf Gas-Brennwertthermen, wodurch eine zeitgemäße und effiziente Heiztechnik sichergestellt ist. Ergänzend wurde der Innenausbau bei Mieterwechseln kontinuierlich aufgewertet - Decken, Wände und Fußböden wurden modernisiert und in ansprechendem Zustand gehalten.

Diese laufenden Investitionen zeugen von einer sorgfältigen Bewirtschaftung und sichern langfristig den hohen Wohnstandard sowie den nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.



IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze

Der bereits gedämmte Dachboden eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial – ideal für die Schaffung von weiterem Wohnraum, einem Atelier oder einem großzügigen Studio.

Ein besonderes Highlight ist die Wohnung mit großem Holzbalkon – ideal, um die Sonnenstunden in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Darüber hinaus steht allen Bewohnern ein ansprechend gestalteter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung und zum gemütlichen Verweilen zur Verfügung.

Ein Nebengebäude schafft zusätzlichen Stauraum und praktische Abstellmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie acht Außenstellplätze, die den Wohnkomfort dieses Hauses abrunden.

Diese Immobilie vereint Stabilität, Charme und Zukunftspotenzial – ein Zuhause mit Geschichte und Herz, dass zugleich eine wertbeständige Anlage für die kommenden Jahre darstellt.

Wohnungen im Überblick

Bezeichnung der Wohnung	Größe der Wohnung	Kaltmiete
1. EG rechts	47,42 m ²	284,52 €
2. EG links	58,81 m ²	294,05 €
3. EG links	64,00 m ²	320,00 €
4. 1.OG rechts	57,00 m ²	342,00 €
5. 1.OG mitte	74,41 m ²	319,20 €
6. 1.OG links	104,08 m ²	625,00 €
7. 2.OG links	93,48 m ²	514,14 €
	499,20 m ²	2.698,91 €



IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze

Highlights der Ausstattung

- umfassende Kernsanierung 1997
- acht Außenstellplätze, eine Garage
- Errichtung einer Horizontalsperre 2016
- Erneuerung von rund 20 % der Fenster in den Jahren 2018/2019
- teilweise Dacherneuerung mit Verbesserung der Wärmedämmung 2022
- vollständige Badezimmermodernisierung von 2 Bädern 2022
- sukzessive Erneuerung von insgesamt fünf Gas-Brennwertthermen seit 2019
- Nebenglass
- Innenhof
- eine Wohnung mit Holzbalkon
- Ausbaureserve im gedämmten Dachgeschoss

Lage

Dieses schöne Mehrfamilienhaus liegt im Herzen von Spremberg.

Die Immobilie befindet sich in zentraler, spreenaher Lage von Spremberg – einer charmanten Wohngegend, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf angenehme Weise verbindet.

Nur wenige Schritte trennen das Haus von der historischen Altstadt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Auch der Marktplatz, das Rathaus sowie verschiedene Supermärkte, Ärzte und Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar, was kurze Wege und eine hohe Alltagstauglichkeit garantiert.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Spree, die das Stadtbild von Spremberg prägt und für ein unverwechselbares Flair sorgt. Spazierwege entlang des Ufers, grüne Inseln und charmante Brücken verleihen der Umgebung eine ruhige, fast idyllische Atmosphäre – ideal zum Entspannen nach einem arbeitsreichen Tag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen und der Bahnhof Spremberg sind schnell erreichbar, sodass auch Pendler eine gute Anbindung in Richtung Cottbus, Weißwasser oder Dresden genießen. Für Familien stehen in unmittelbarer Nähe Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote zur Verfügung.



IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze

Das Wohnumfeld ist geprägt von liebevoll sanierten Altbauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern, die den besonderen Charakter dieser gewachsenen Stadt widerspiegeln. Diese Mischung aus historischer Struktur, moderner Infrastruktur und ruhiger Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und macht die Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Link zum Objektvideo

https://www.dropbox.com/scl/fi/eicxudaq4ixtpr8s7yk42/copy_17182A24-3978-421B-A0BA-C5A9A5F1097C.MOV?rlkey=lu1mzybsz2gf7vu338s618od4&st=zkew3ve9&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@fiv-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 SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH. Jegliche Inhalte dieses Exposés und der Website dürfen nicht für kommerzielle Zwecke abgeändert, kopiert oder weitergereicht werden.

Impressionen





IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

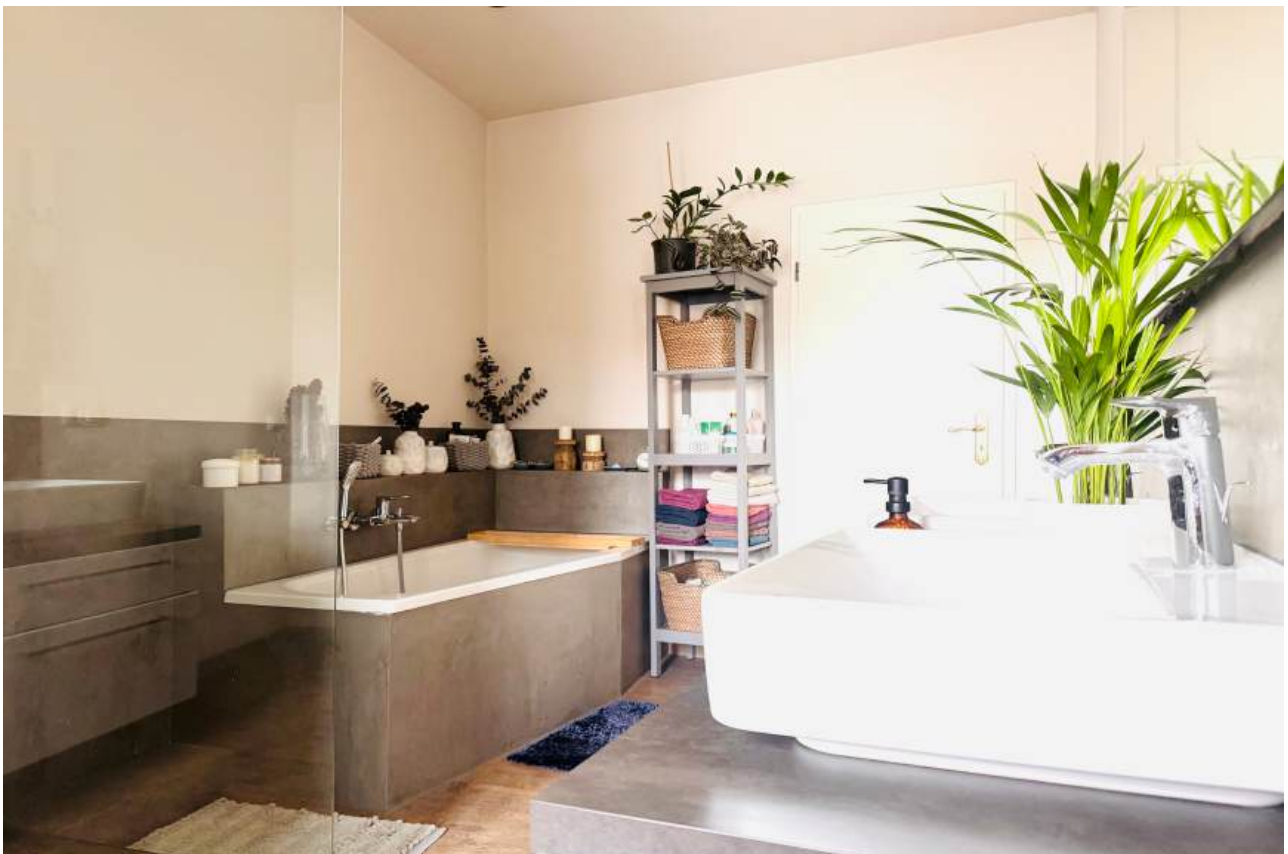
Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

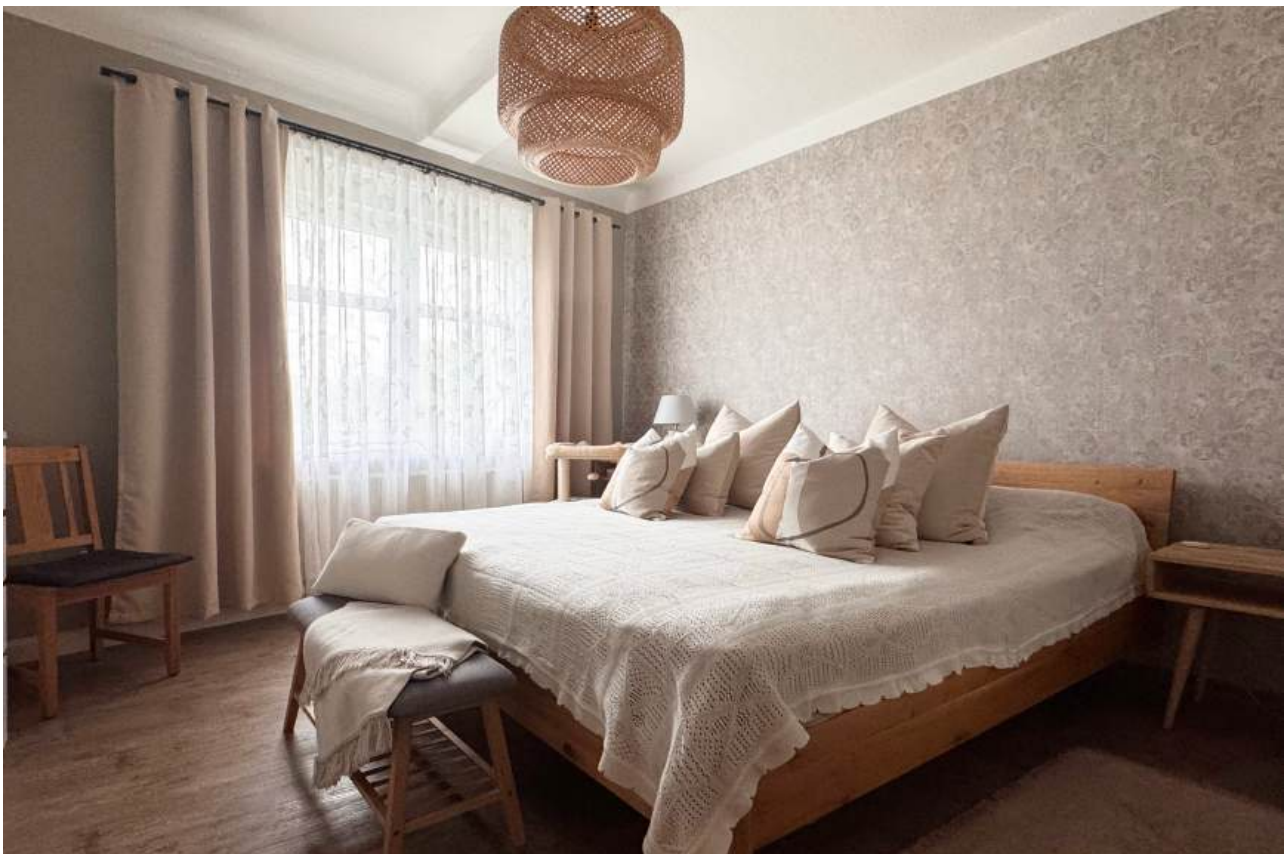
Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

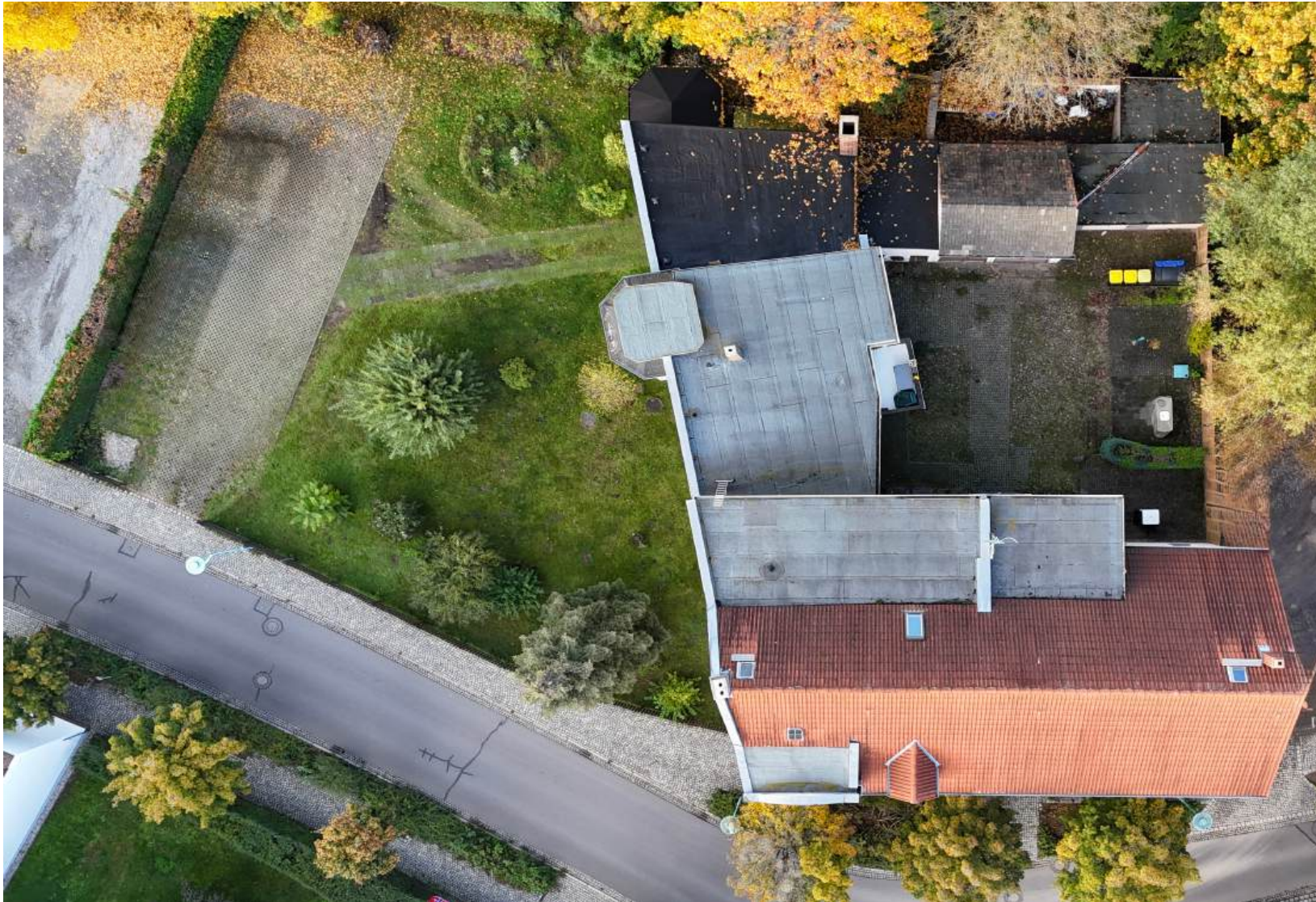
Ina Schulze



SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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





IMMOBILIEN **PUR**

Ina schulze

Ihr Ansprechpartner

Frau Ina Schulze

Telefon: 0174 / 433 2974

E-Mail: is@fiv-pur.de

SPREE Finanzierungen Immobilien

Versicherungen PUR GmbH

Dresdener Straße 8

03130 Spremberg

Web: www.fiv-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).

SPREE Finanzierungen Immobilien Versicherungen PUR GmbH - Dresdener Straße 8 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

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