



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Ankommen & Wohlfühlen: stilvoll modernisiertes, familienfreundliches Haus mit traumhaft gepflegten Grundstück

Objekt: Ringweg 31, 03130 Spremberg OT Groß Luja  
288.000,00 €





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Daten im Überblick

Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Ringweg 31
PLZ / Ort	03130 Spremberg OT Groß Luja
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 222 m <sup>2</sup>
Zustand	modernisiert
Keller	unterkellert
Grundstücksfläche	1.179 m <sup>2</sup>
Garage	vorhanden
Pool	vorhanden
Doppelcarport	vorhanden
Stellplätze	vorhanden
Baujahr	1975
Modernisierung	2018 - 2020
Verfügbar ab	ab 01.01.2026
Heizung	Gastherme
Energieausweis	in Erstellung
Energieeffizienzklasse	
Endenergieverbrauch	kWh/(m <sup>2</sup> a)
Kaufpreis	288.000 €
Provision	Käuferprovision 2,57 % inkl. MwSt



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, gepflegten Einfamilienhaus.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein moderner Eingangsbereich, der mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet ist und sofort ein Gefühl von Wärme und Zuhause vermittelt.

Zur linken Hand gelangen Sie in das komfortable Badezimmer das ebenfalls über eine Fußbodenheizung verfügt. Es überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, Badewanne, WC und einem stilvollen Waschtisch – perfekt für den Familienalltag.

Die helle Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2018 ausgestattet, die sich in einem ausgezeichneten Zustand befindet. Sie bietet zudem ausreichend Platz für einen gemütlichen Esstisch – ideal für das gemeinsame Frühstück oder das schnelle Abendessen zwischendurch.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine wunderbare Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Eine bodentiefe Tür führt auf das Dach der Garage, das sich hervorragend als zusätzliche Terrasse oder Ruhezone gestalten ließe.

Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie oder geselligen Abenden mit Freunden ein.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine liebevoll aufgearbeitete Holzterrasse, die dem Haus einen charmanten, wohnlichen Charakter verleiht.

Hier erwarten Sie drei Zimmer, die sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten lassen – ob als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Auch auf dieser Etage wurden sämtliche Wand- und Bodenbeläge im Jahr 2018 modernisiert und präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein kleines zusätzliches WC mit Handwaschbecken ergänzt das Raumangebot sinnvoll und sorgt für kurze Wege im Familienalltag.

Vom Flur aus gelangen Sie zudem auf den nicht ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet oder langfristig weiteres Ausbaupotenzial bereithält.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutz- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Raum wurde bereits wohnähnlich ausgebaut



## IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

und mit modernen Fliesen versehen – ideal als Hobbyraum, Spielzimmer, Homeoffice oder Gästebereich.

Die weiteren Kellerräume stehen Ihnen als praktische Abstellflächen zur Verfügung oder können – je nach Bedarf – ebenfalls weiter ausgebaut werden.

Hier befindet sich zudem die moderne Gastherme, die erst im Jahr 2020 erneuert wurde und für eine effiziente Beheizung des Hauses sorgt.

Bitte beachten Sie, dass im Keller eine Überprüfung bezüglich möglicher aufsteigender Feuchtigkeit empfohlen wird, um einen verlässlichen baulichen Zustand zu gewährleisten und langfristig Planbarkeit zu schaffen.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter, liebevoll angelegter Garten, der genügend Platz zum Entspannen, Spielen und gemeinsamen Zeitverbringen bietet. Die ebene Bodenbeschaffenheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Trampolin bis zur gemütlichen Lounge-Ecke.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine moderne Bio-Kläranlage aus dem Jahr 2018, die den technischen Standard des Hauses sinnvoll ergänzt.

Ein besonderes Sommer-Highlight ist der vorhandene Pool – ideal für Familien, die warme Tage gern im eigenen Garten genießen möchten.

Für Ihre Fahrzeuge oder Gartenausstattung stehen gleich zwei Optionen zur Verfügung: Ein Doppelcarport bietet witterungsgeschützten Platz für Autos oder größere Geräte. Zusätzlich befindet sich am Haus eine Tiefgarage, die direkt in das Gebäude integriert ist und Ihnen einen besonders komfortablen Zugang ermöglicht.

Das vollständig umzäunte Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit – perfekt für Kinder, Haustiere und entspannte Stunden im Freien.

Wenn Sie auf der Suche nach einem rundum gepflegten Zuhause mit Platz für die ganze Familie sind, dann ist dieses Einfamilienhaus genau die richtige Wahl. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Highlights der Ausstattung

- Doppelcarport und Garage
- umfassende Sanierung seit 2018:
  - ✓ Erneuerung der Dacheindeckung mit Dachdämmung
  - ✓ Dämmung der Giebelseite sowie Anbringung des Außenputzes
  - ✓ Erneuerung der gesamten Elektroinstallation
  - ✓ Erneuerung der Gastherme
  - ✓ Vollständige Modernisierung sämtlicher Wand- und Bodenbeläge
  - ✓ Austausch der Innentüren und der Hauseingangstür
  - ✓ Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss mit Dusche und WC
  - ✓ Einbau der Einbauküche und des Wohnzimmerkamins
  - ✓ Erneuerung aller Fenster im Obergeschoss
  - ✓ Einbau einer Biologischen Kleinkläranlage
  - ✓ Pool
  - ✓ vollständige Umzäunung des Grundstücks

## Link zum Objektvideo

[https://www.dropbox.com/scl/fi/89jxrqotcv48qkshjd8si/copy\\_0C395B7E-493E-4BA4-AA70-A619AAD9EEB3.MOV?rlkey=3r5989130rm58wa3q4mmp46l0&st=5ds1h6td&dl=0](https://www.dropbox.com/scl/fi/89jxrqotcv48qkshjd8si/copy_0C395B7E-493E-4BA4-AA70-A619AAD9EEB3.MOV?rlkey=3r5989130rm58wa3q4mmp46l0&st=5ds1h6td&dl=0)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Spremberger Ortsteil Groß Luja – einer ruhigen, grünen und familienorientierten Wohnlage, die für ihr entspanntes Umfeld und viel Natur direkt vor der Haustür geschätzt wird.

Der Ringweg ist eine angenehm wenig befahrene Straße, geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer gewachsenen Nachbarschaft. Direkt gegenüber befindet sich eine Kindertagesstätte, was besonders für Familien mit kleinen Kindern ein unschlagbarer Vorteil ist: kurze Wege, stressfreie Morgenroutinen und eine hervorragende Betreuung direkt vor der Haustür.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kitas, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen. Die Spremberger Innenstadt mit ihren charmanten Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten liegt ebenfalls schnell erreichbar.

Naturliebhaber profitieren von der wald- und seenreichen Umgebung: Spaziergänge, Fahrradtouren und Ausflüge ins Grüne lassen sich unmittelbar von der Haustür aus starten. Auch der beliebte Felixsee und die idyllischen Spreeufer sind nur eine kurze Fahrt entfernt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Spremberg als auch umliegende Orte bequem erreichbar – ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine solide Infrastruktur verzichten zu müssen.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## 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](mailto: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.

## 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.





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Impressionen



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

Telefon: 0174-4332974

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





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



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

Telefon: 0174-4332974

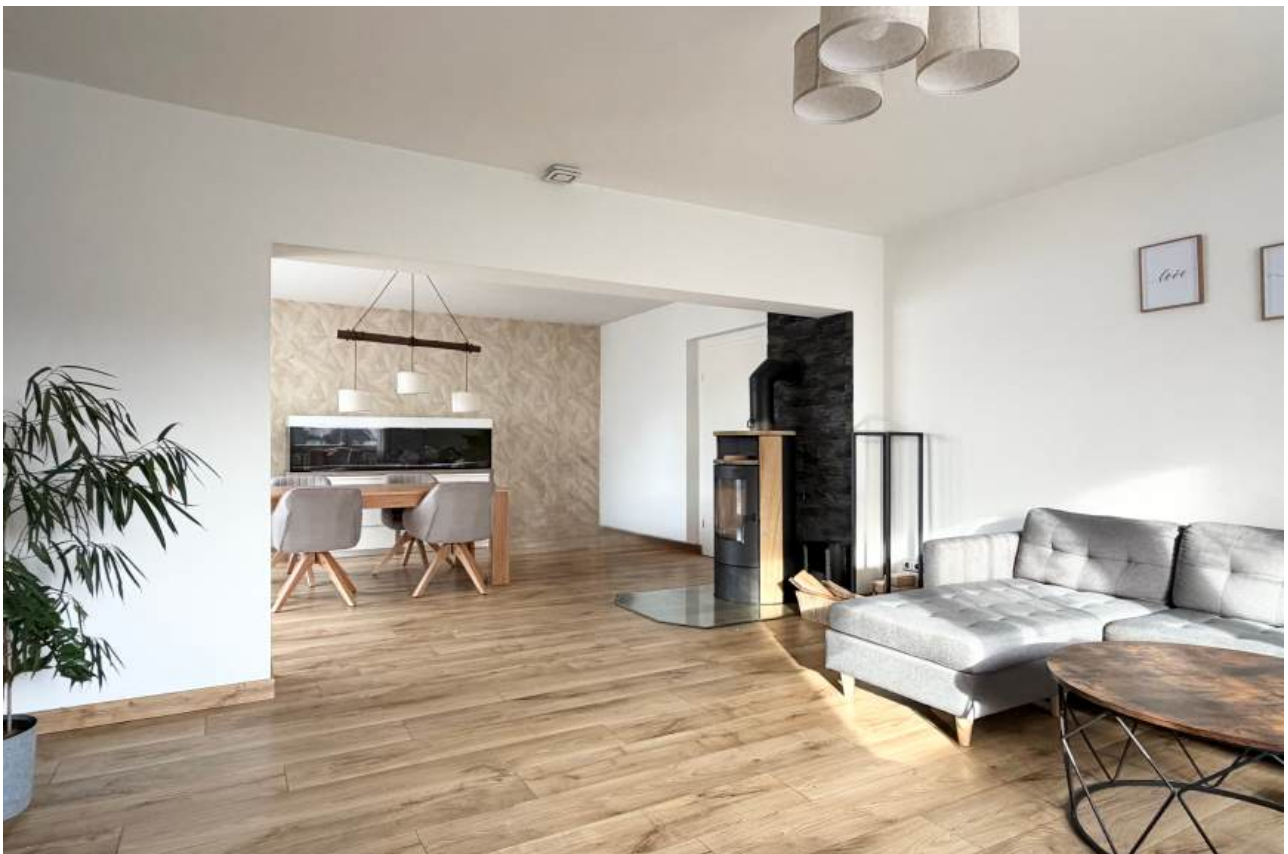
E-Mail: [is@fiv-pur.de](mailto:is@fiv-pur.de) - Web: [www.fiv-pur.de](http://www.fiv-pur.de)





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



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

Telefon: 0174-4332974

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



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



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

Telefon: 0174-4332974

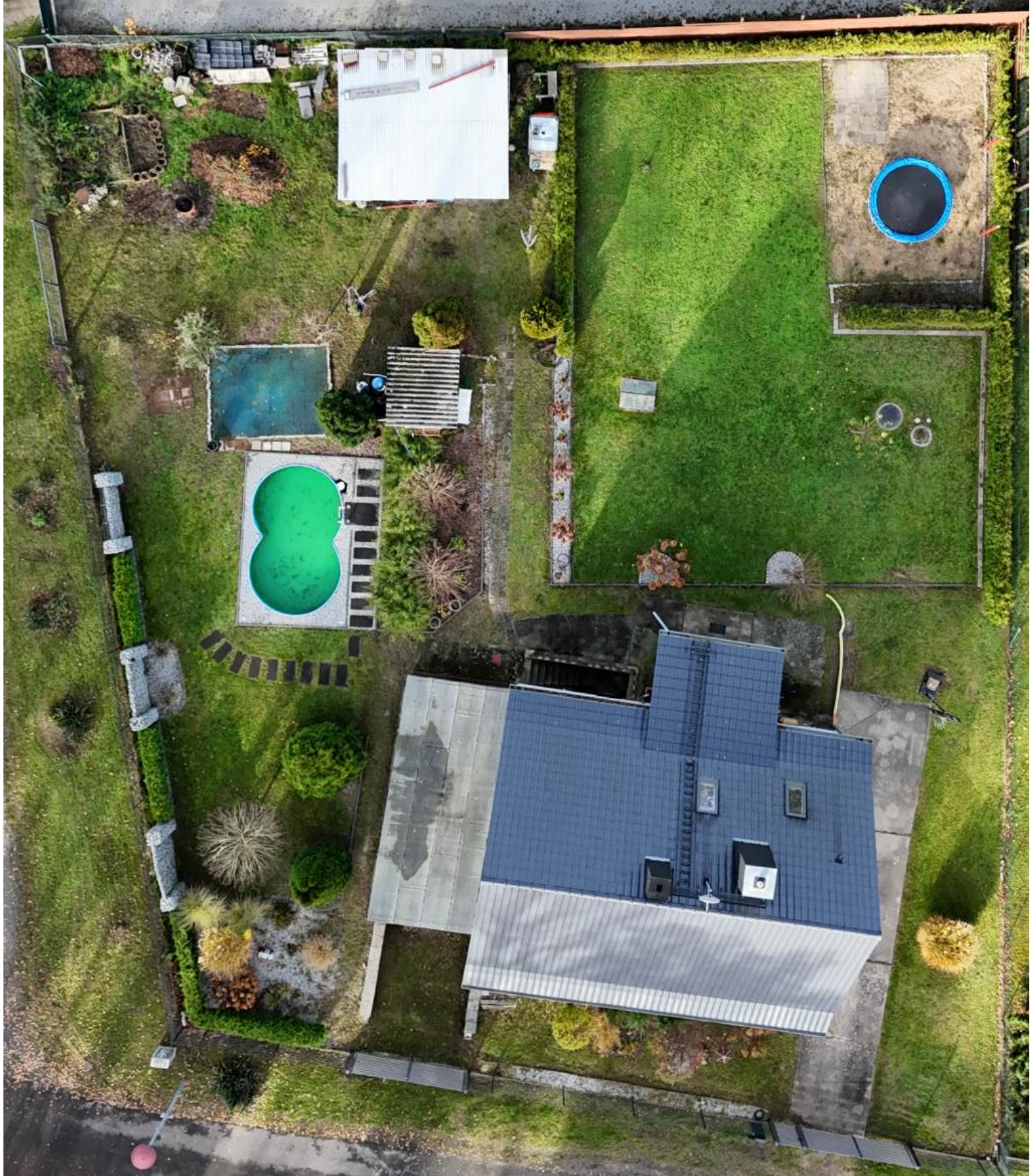
E-Mail: [is@fiv-pur.de](mailto:is@fiv-pur.de) - Web: [www.fiv-pur.de](http://www.fiv-pur.de)





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



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

Telefon: 0174-4332974

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





IMMOBILIEN **PUR**

*Ina schulze*

## Ihr Ansprechpartner

Frau Ina Schulze

Telefon: 0174 / 433 2974

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

SPREE Finanzierungen Immobilien

Versicherungen PUR GmbH

Dresdener Straße 8

03130 Spremberg

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