

ZU VERKAUFEN:

# Einfamilienhaus in Oschatz

Einfamilienhaus mit Garten  
und Pool in ruhiger Lage

# Ob als Stadtliebhaber, Wanderfreund oder Naturliebhaber - in Oschatz lebt es sich entspannt auf 173 m<sup>2</sup>.



## Objektdetails

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität der Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1986
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	06/2023
Modernisierung / Sanierung:	1996, 2015
Nutzfläche:	ca. 230 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 173 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Grundstück:	ca. 1.235 m <sup>2</sup>
sonstige Fläche:	nicht vorhanden
Etagenanzahl:	2
Wohnungen:	1
Zimmer:	6
Badezimmer:	2
Keller:	nein
Garage / Stellplatz:	1 Garage, 2 Stellpl.
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gasheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	106,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A</b> <b>A</b> <b>B</b> <b>C</b> <b>D</b> <b>E</b> <b>F</b> <b>G</b> <b>H</b>

### Besonderheiten:

Neben Einfahrt Doppelcarport, Wohnzimmer im OG verfügt über einen Kaminofen

## Beschreibung & Besonderheiten

### Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1986 in Massivbauweise errichtet. Es handelt sich um den EFH-Bautyp GU (DDR). Durch die leichte Hanglage ergibt sich ein schöner Ausblick über Grünland auf Altoschatz.

Beheizt wird das Haus mit Erdgas. Der Heizkessel stammt von der Firma Vissmann aus dem Jahr 1996 auf Basis der Brennwerttechnik. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Laut Energieausweis besitzt das Objekt die Energieeffizienzklasse D. Im Jahre 2015 wurden sämtliche Fenster durch Isolierverglasung, Außenjalousien und Insektenschutzgittern erneuert.

Das Haus selbst wurde in Ost-Westausrichtung gebaut. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Vom Eingangsflur aus betritt man rechts die Diele und gelangt von da aus zur Küche, dem Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer sowie Bad und Arbeitszimmer. Das Bad im OG besitzt eine Wanne und Fußbodenheizung. Die vorhandene Einbauküche kann optional mit gekauft werden.

Von der Küche aus betritt man die ca. 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse. Die Innentüren wurden aus Holz gefertigt und besitzen jeweils einen Glasausschnitt. Von der Diele erreicht man über eine massive Treppe das EG. Im EG befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, ein weiteres Bad mit Dusche sowie eine Garage, den Heizungsraum und ein Wasch- und Wirtschaftsraum.

Die vorhandene Werkstatt ist nur von der Einfahrt her begehbar. Die Böden im OG und EG sind mit Laminat oder Fußbodenbelag ausgestattet. Die Bäder wurden mit Fliesen oder Steinzeug belegt. Auf der Gartenseite hinter dem Haus wurde eine Außenpool und eine überdachte Sitzzecke angelegt. Des Weiteren befindet sich an der Nordseite des Grundstückes noch eine massive Einzelgarage.

Das Haus befindet sich in einem einzugsfertigen Zustand. Laut Energieausweis wird die Dämmung der Außenfassade und die Modernisierung der Heizungsanlage empfohlen. Damit könnte die Energiebilanz des Hauses zukünftig weiter verbessert werden.

# Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Garage, Garten und Pool.



## Lage & Anbindung

	Autobahnauffahrt A14	16,7 km		Apotheke	2,4 km
	Öffentliche Verkehrsmittel	0,4 km		Einkaufsmöglichkeiten	2,4 km
	Zug / S-Bahn	3,7 km		Imbiss / Restaurant	0,2 km

### Lage und Anbindung:

Oschatz, "Die Stadt im Herzen von Sachsen", ist eine große Kreisstadt, ca. 55 km östlich von Leipzig gelegen. Oschatz ist an die Bundesautobahn 14 angebunden und über die Ausfahrten Mutzsch, Leisnig oder Döbeln-Nord schnell erreichbar.

Die Bundesstraße 6, welche direkt durch den Ort führt, verbindet Oschatz mit den nächst größeren Städten Riesa und Meißen, die Bundesstraße 169 dient der regionalen Anbindung nach Döbeln sowie zur BAB 14. Per Schiene ist Oschatz mit seinem Bahnhof, welcher sich in der Nähe zum angebotenen Objekt befindet, an die Bahnstrecke Leipzig-Dresden angebunden.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einzelhandel, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich auch der Oschatz-Park mit dem Kleinbahnanchluss des "Wilden Robert".

Weitere Sehenswürdigkeiten sind der alte und neue Markt, St. Aegidien sowie die Bade- und Saunalandschaft im Freizeitbad Platzsch. Wanderfreunde und Naturliebhaber finden im umliegenden Wermisdorfer Forst mit Collm und Albertturm (als höchste Erhebung im Umkreis) Entspannung und Freude.

## Ansprechpartner & Kaufpreis



Andree Jährig



Tel: 0351 - 320 938 00

Fax: 0351 - 320 938 019

E-Mail: [info@greenvieh.de](mailto:info@greenvieh.de)

Web: [www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

**Objekt-Anschrift: Forststraße 5  
04758 Oschatz**

Wohnfläche: ca. 173 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis  
250.000,00 EUR**

Provision für Käufer: 8.925,00 EUR entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Obergeschoss



# Untergeschoss





Außenansicht mit Garage



5

Außenansicht



Einfahrt



Grundstück mit Ausfahrt



Terrasse



Seitenansicht mit Grillplatz



Ausblick Wohnen



Bad mit Badewanne OG



Esszimmer OG



Bad mit Dusche UG



Heizung



Wohnzimmer OG mit Kamin



Flur / Diele



Küche EG mit Blick auf Terrasse



## Impressum

Herausgeber:  
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:  
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH  
Königstr. 19 | 01097 Dresden  
Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0  
Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

Layout & Illustrationen:  
LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.  
Grundrisse ohne Maßstab. Exposé v01.0.4 | 25.04.2023

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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