



ZU VERKAUFEN

Stadtvilla in Innenstadtlage von Oschatz

Traumhafte Immobilie über 3 Etagen – ideal für
stilvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Immobilien- und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden

Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt

Tel.: 0351/320 93 80 – 0
Fax: 0351/320 93 80 – 19

Online

info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Sehr schöne Stadtvilla aus der Gründerzeit – ideal für stilvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Das charmante Haus im Gründerzeitstil, errichtet im Jahr 1898, steht unter Denkmalschutz und bewahrt somit den historischen

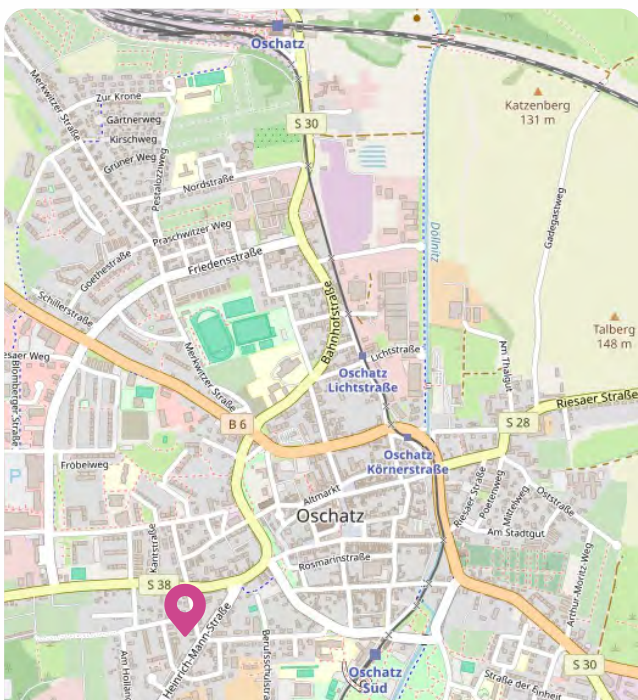
Charme vergangener Zeiten. Es wurde in den Jahren 1996 und 1997 umfangreich saniert und befindet sich aktuell in einem gepflegten Zustand. Das Dach wurde bereits 1988 vom Voreigentümer erneuert.

Sanierungsmaßnahmen (1996–1997):

Erneuerung der Fassade, Malerarbeiten innen und außen, Renovierung des Treppenhauses mit Verlegung von Natursteinstufen, Modernisierung der Sanitäranlagen im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG), Erneuerung der Elektrik im Kellergeschoss (KG), EG und OG, einschließlich neuer Verteilerschränke, Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern, Grundrissoptimierungen, Einbau neuer Innentüren und Bodenbeläge sowie Installation einer Blitzschutzanlage.

Kellergeschoss/Souterrain:

Die 2-Raum-Wohnung im Kellergeschoss ist renovierungsbedürftig. Zudem sind Maßnahmen zur Entfeuchtung sowie zur Verbesserung der Belüftung notwendig. Das Gebäude ist voll unterkellert.



© OpenStreetMap

Erdgeschoss:

Die Wohnung in der Belle Étage befindet sich in einem möblierten und nahezu bezugsfertigen Zustand. Im Wohnbereich wurde hochwertiges Parkett (8mm Nutzsicht) verlegt, während Küche, Flur und Bad mit hochwertigen Fliesenböden ausgestattet sind. Die Decken sind teils mit Holzpanelen und integrierten Spots verkleidet. Das Badezimmer bietet eine Badewanne, Dusche, Waschtisch sowie Badmöbel. Die moderne Einbauküche schließt sich an einen Wirtschaftsraum an. Highlight ist die westlich ausgerichtete Terrasse, die von der Küche aus erreichbar ist. Über die großzügige Diele sind alle Räume, einschließlich Gäste-WC, erreichbar. Das Wohnzimmer führt zur massiven Loggia mit Säulendekor.

Obergeschoss:

Die 4-Raum-Wohnung verfügt über eine Loggia nach Osten, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Arbeits- und Kinderzimmer. Für eine bezugsfertige Herstellung sind hier noch malermäßige Überarbeitungen sowie der Einbau eines neuen Bodenbelags notwendig.

Dachgeschoss:

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im Rohzustand und erfordert eine umfassende Renovierung, einschließlich Elektrik, Sanitäranlagen, Innentüren, Putzarbeiten, Malerarbeiten und Bodenbelägen.

Dachspitz:







Das Dach ist als Kaltdach ausgeführt. Eine Dämmung der oberen Geschossdecke wäre sinnvoll und könnte von diversen Förderprogrammen profitieren.




Unser Tipp:

Dieses Objekt bietet durch seinen Leerstand vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als attraktive Kapitalanlage oder als großzügiges Familiendomizil, welches Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht.

Lage & Anbindung:

	Autobahn:	16,0 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 100%;"></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 100%;"></div></div>
	Bahnhof:	2,5 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 25%;"></div></div>
	Apotheke:	1,0 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	Einkaufen:	1,0 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>
	Gastronomie:	0,7 km	<div style="width: 100%;"><div style="width: 10%;"></div></div>

Oschatz, "Die Stadt im Herzen von Sachsen", ist eine große Kreisstadt, ca. 55 km östlich von Leipzig. An die A 14 angebunden, ist Oschatz über die Ausfahrten Mutzschen, Leisnig oder Döbeln-Nord schnell erreichbar. Die B 6 verbindet Oschatz mit Riesa und Meißen, die B 169 mit Döbeln und der A 14. Der Bahnhof in der Nähe bietet Anbindung an die Bahnstrecke Leipzig-Dresden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Oschatz-Park mit dem "Wilden Robert", der alte und neue Marktplatz, St. Aegidien sowie das Freizeitbad Platsch sind Sehenswürdigkeiten. Wanderfreunde finden im Wernsdorfer Forst mit Collm und Albertturm Entspannung.

 **Standort:**
Wettinstraße 5, 04758 Oschatz

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1898
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	10/2024
Sanierung:	1996 / 1997 (Etagenheizung)
Etagenanzahl gesamt:	3
Wohnungen gesamt:	4

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	k.A.
Energieeffizienzklasse:	k.A. da Denkmal

Nutzfläche:	406,59 m ²
Wohnfläche:	349,16 m ²
Grundstücksfläche:	480,00 m ²
sonstige Flächen:	57,43 m ²
Zimmer:	13
Badezimmer / WC:	4
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Garage
Balkon / Terrasse:	Loggia & Terrasse

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351 - 320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

Kaufpreis:

360.000,00 €

Preis pro m ² :	1.031,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	29.916,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	keine Angaben

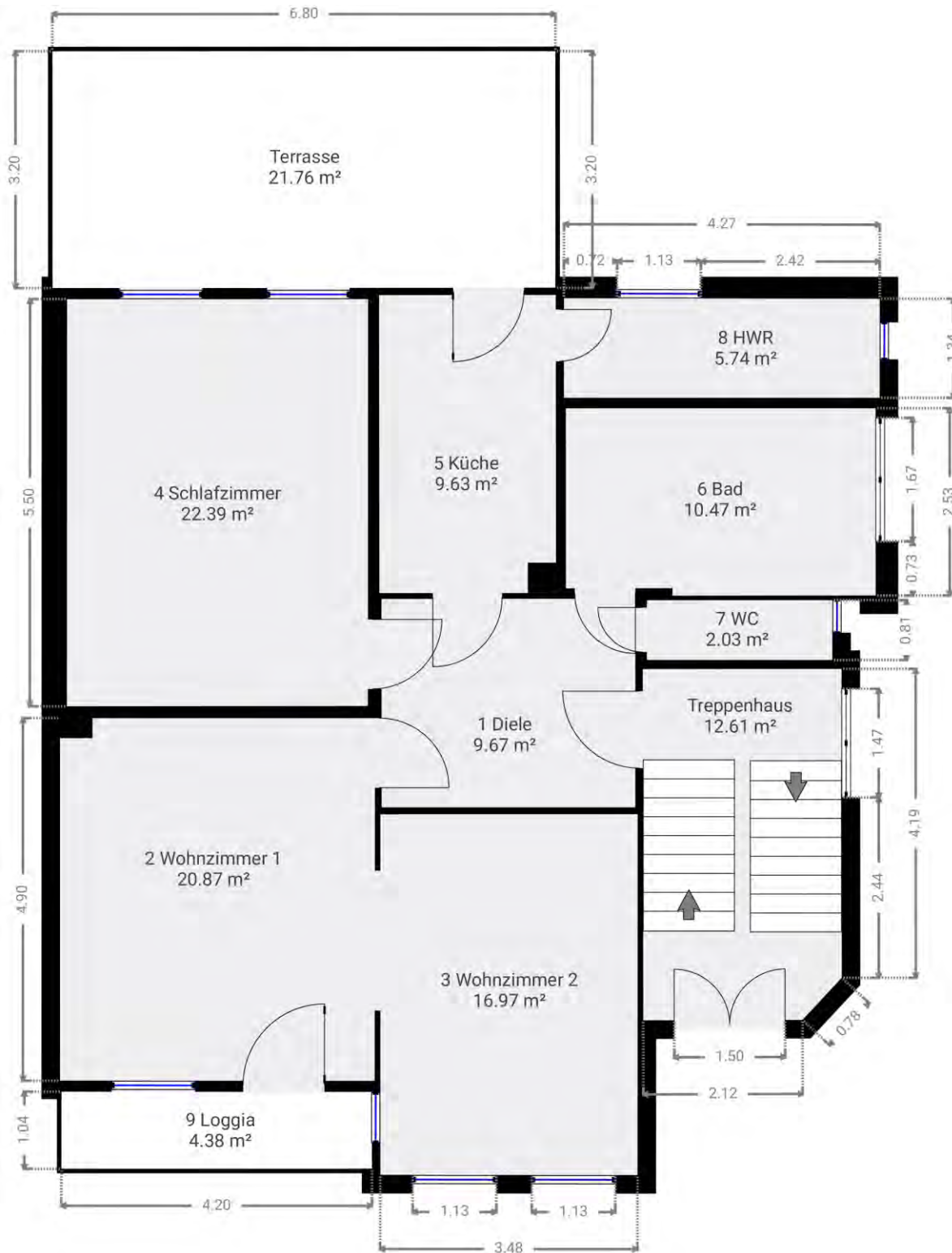
Käuferprovision:
10.692,00 €

Die Provision für den Käufer entspricht 2,97 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

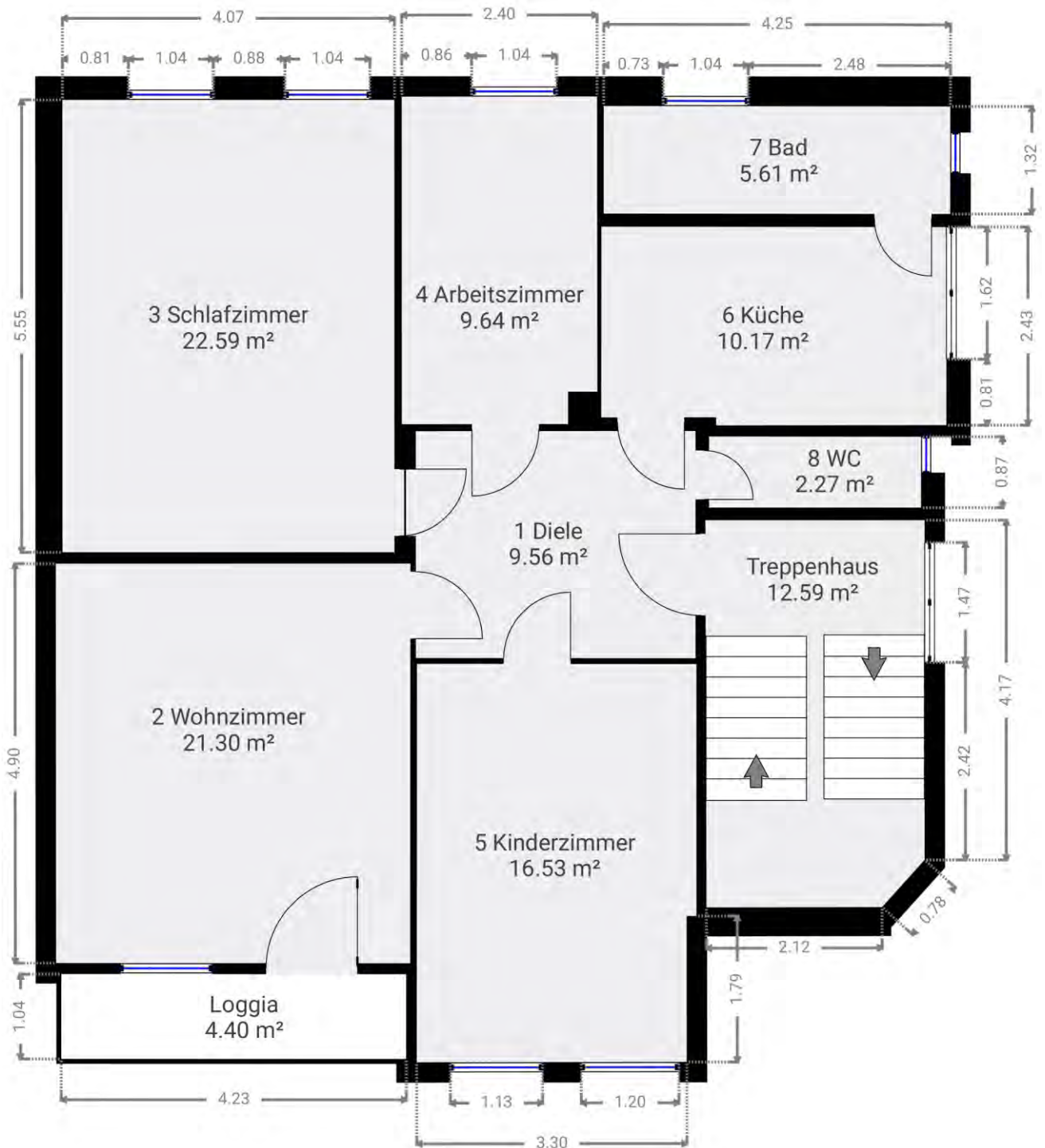
Grundriss Souterrain



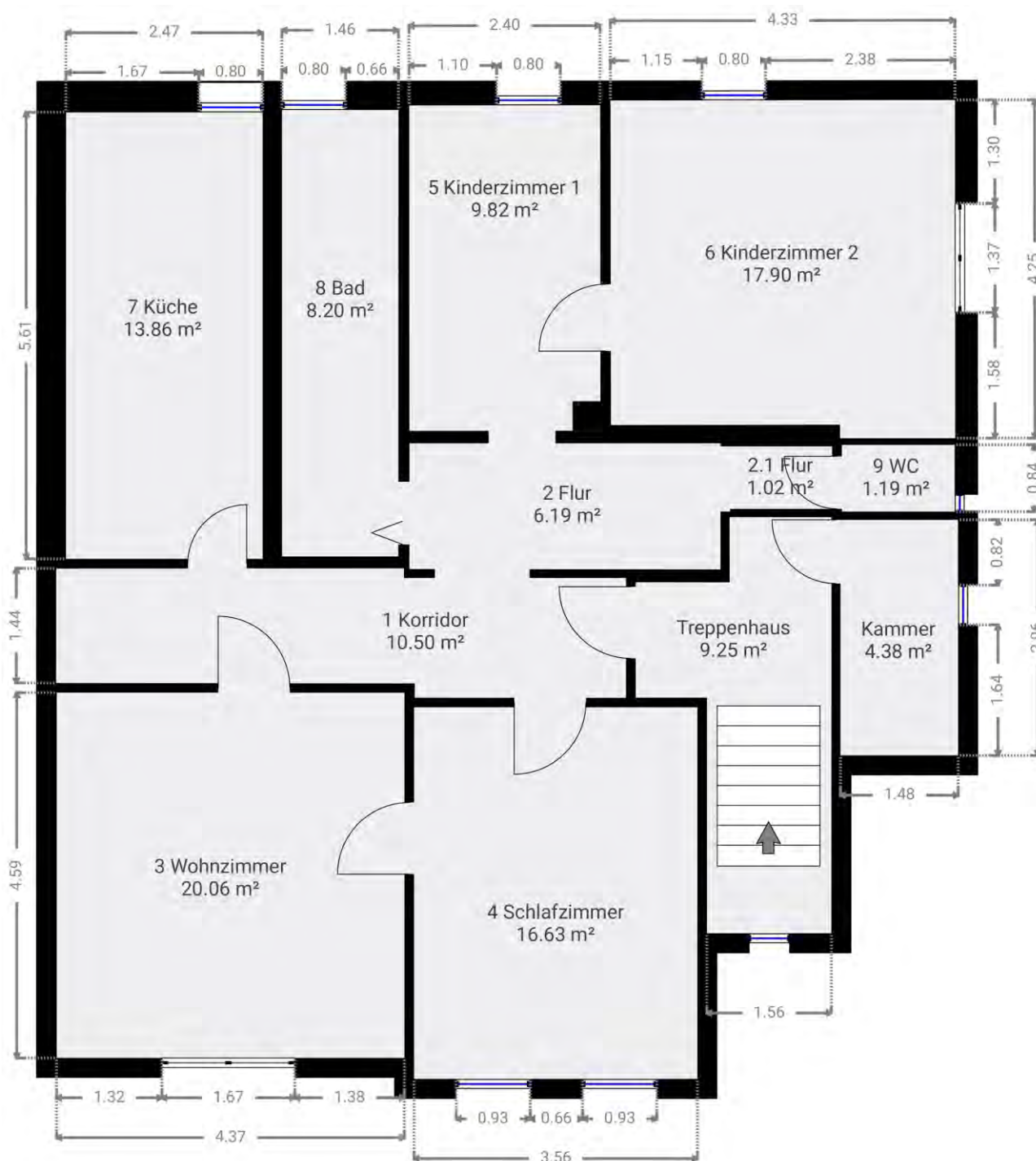
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



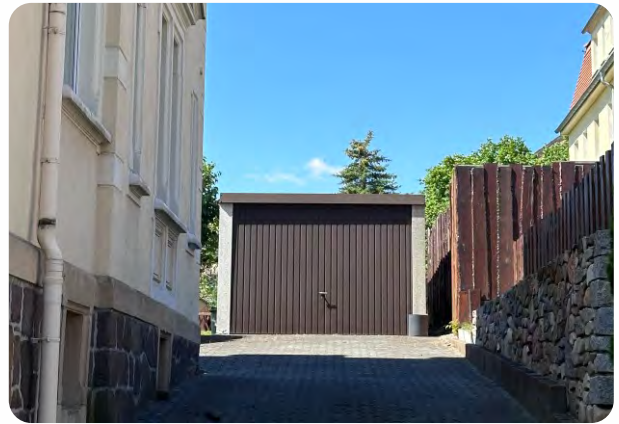
Grundriss Dachgeschoss



Fotos Aussenansicht



Hauseingang



Garage



Hofansicht



Detail Einfahrt

Fotos Aussenansicht



Ansicht Nord Ost



Straßenansicht



Gartenblick

Fotos Erdgeschoss



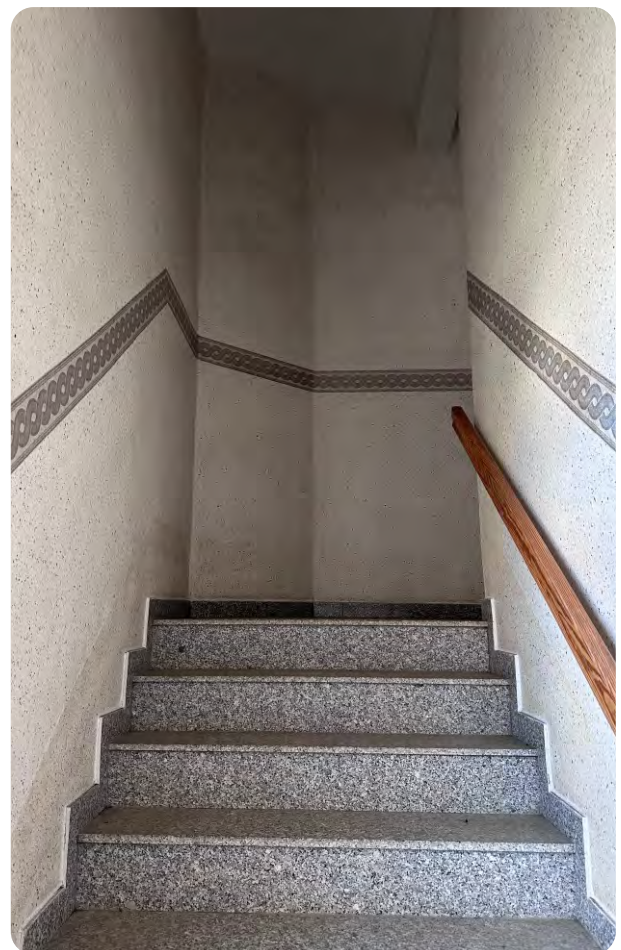
Flur



Gästebad



HWR



Treppenaufgang

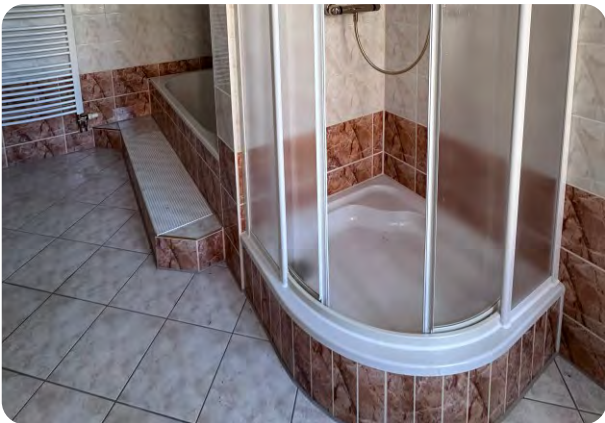
Fotos Erdgeschoss



Küche



Masterbad mit Badewanne



Masterbad mit Dusche



Küche



Schlafen



Wohnen

Fotos Obergeschoss



Ausblick Balkon



Zimmer



Zimmer



Bad

Fotos Dachgeschoss & Dachstuhl



Flur



Bad mit Badewanne



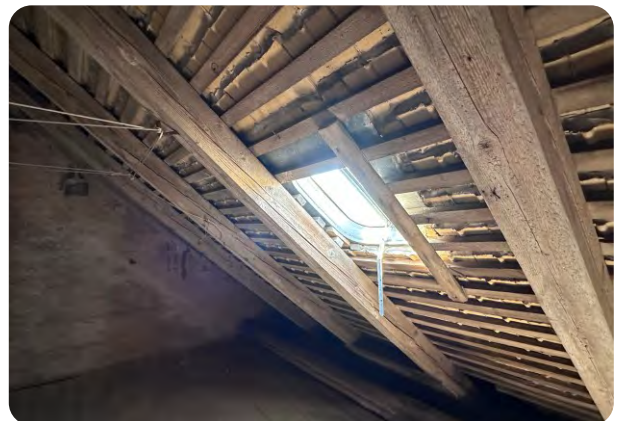
Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Dachstuhl



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

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 20105 | Exposé v1.0.2

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