

Neuwertiges 3-Familienhaus oder als großes EFH nutzbar in bevorzugter Siedlungslage in Rammenau



01877 Rammenau

Details

ImmoNr	5859	Wohnfläche	ca. 235 m ²
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Zimmer	7
Kaufpreis	527.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	5
Außen-Provision	4,76 % vom	Anzahl Badezimmer	3
	Gesamtkaufpreis der	Grundstücksgröße	ca. 1.943 m ²
	Immobilien	Baujahr	1995
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Zustand	Neuwertig

Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergiebedarf	114,7 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	29.06.2027	Balkon	Ja
Baujahr lt.	1995	Terrasse	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
wesentlicher	Erdgas leicht	Vermietet	Ja
Energieträger			

Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnlich durchdachte und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus / Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit intelligentem Raumkonzept und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es ist ein Ort, an dem sich Leben entfalten darf – mit Raum für Familie, Generationen, Beruf und Visionen.

In dieser exklusiven, neuwertigen und voll unterkellerten Immobilie befinden sich insgesamt 3 Wohnungen. Das Haus verfügt über ein gemeinsames Treppenhaus für die Wohnungen im EG und OG. Die Wohnung im Souterrain ist durch einen separaten Seiteneingang erreichbar.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien mit Platzbedarf und ist durch einen überschaubaren Umbau auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar.

Wohnung EG:

ca. 125 m², derzeit vermietet; geräumiger Flurbereich; Küche mit Fenster und EBK (Eigentum der Mieter) mit Zugang zum Wohnzimmer; großes lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Erker und Zugang auf die Terrasse und in den Garten; Speisekammer; 2 Kinderzimmer; großes Schlafzimmer; Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC; vom Flur Zugang in den abgetrennten Kellerbereich

Wohnung OG:

ca. 68 m², freigezogen; Flurbereich; großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon; Tageslichtbad mit Badewanne, Duschabtrennung, WC, HHK und WM-Anschluß; Küche mit evtl. Einbauküche

Wohnung Souterrain:

ca. 42m², derzeit vermietet; kleiner Flurbereich; Küche mit Fenster und EBK (Eigentum der Mieter); helles Wohn-/Schlafzimmer; kleiner Abstellraum; Tageslichtbad Badewanne, Duschabtrennung, HHK

Keller:

Flurbereich; HWR mit 3xWM-Anschluß, 3x Trockneranschluss; Heizungsraum; 1Mieterkeller (zu Whg. EG), 1 großer Kellerraum mit Fenster

Garten:

äußerst liebevoll aber dennoch pflegeleicht angelegt mit Bäumen, Sträuchern und Gehölzen; sehr hochwertige Gartenanlage; Gartenteich mit Fischen; ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, zum Gärtnern, für Tierhaltung aber auch für alle zum gemütlichen Beisammensein

Ausstattung

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Weitblick geplant und mit Herz gebaut, um Ihren individuellen Lebensstil perfekt zu unterstützen. Klare Linien, helle Räume und eine Aufteilung, die Flexibilität ermöglicht – ideal für alle, die mehr vom Leben erwarten.

Ob als Mehrfamilienhaus für Kapitalanleger oder als großzügiges Anwesen für Ihre Familie, hier werden Wohnträume wahr.

Die Eigentümer haben fortlaufend Renovierungen/Sanierungen vorgenommen, welche sach- und fachgerecht ausgeführt worden sind.

Das gesamte Anwesen befindet sich daher in einem äußerst gepflegten und neuwertigem Zustand.

Highlights:

- Fertigteilhaus der Firma Weber Baujahr 1995
- Niedrigenergiehaus mit Zertifikat
- massiv gebauter Keller
- 2023 Gasheizung Fabrikat Wolf, Garantie bis 08/28
- Rasenroboter inkl.
- Gartenhaus für Geräte und Fahrräder im hinteren Bereich
- großer Gartenteich
- große Doppelgarage mit Kaminofen, 2 Fenstern und elektrischem Sektionaltor
- großer Carport
- weitere Stellplätze direkt vor dem Haus
- teils eingefriedetes und nicht einsehbares Grundstück im hinteren Bereich
- an öffentliches Abwassernetz angeschlossen

Hinweis: In unserem Verkaufsobjekt sind derzeit noch 2 Wohnungen (EG und Souterrain) vermietet. Die Mieter haben Interesse daran, die Wohnungen weiter zu mieten (interessant für Kapitalanleger) oder aber auch auszuziehen, sofern das Haus Käufer findet, welche dieses selber nutzen möchten (Eigenbedarf).

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir von der vermieteten EG Wohnung nicht alle Bilder zeigen können. Gern können Sie sich aber im Zuge einer Besichtigung vom Zustand der Wohnung sowie der Immobilie allgemein überzeugen.

Lage

Rammenau gilt als eines der schönsten Dörfer in Sachsen.

Hier befindet sich unser Verkaufsobjekt, gelegen in einer sehr ruhigen Siedlungslage am Ende einer Sackgasse, umgeben von Feldern, Wiesen und dem Wald mit seinem Wanderweg bis hinauf zum Butterberg, dem höchsten Berg von Bischofswerda. Der freie unverbaute Blick, die wohltuende Ruhe und gesunde Luft vereinen Wohnkomfort in ländlicher Idylle.

Unweit von der großen Kreisstadt Bischofswerda entfernt zählt Rammenau aufgrund der ausgezeichneten infrastrukturellen aber dennoch ruhigen Lage zu einer immer wieder nachgefragten und begehrten Wohngegend.

Rammenau selber liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend zwischen Wiesen, Wäldern und Teichen und ist weit über die Grenzen des Landkreises Bautzen durch die schönste Landbarockschlossanlage im Freistaat Sachsen und die herrliche Lage des Ortes im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz bekannt. Die großen und mehreren kleinen Teiche sind wie „Perlen an einer Schnur“ aufgereiht und werden vorwiegend zur Fischzucht genutzt.

Rammenau verfügt über 3 Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sowie 2 zusätzliche Haltestellen für den Schulbus. Die Linie 520 fährt mehrmals täglich direkt von Dresden (Augsburger Straße) nach Bischofswerda und zurück. Der Bahnhof von Bischofswerda ist ca. 6 km entfernt. Die Autobahnauffahrten A4 nach Dresden sowie Görlitz sind ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt und sehr gut zu erreichen.

Viele Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Ort und ein reges Dorfgemeinschaftsleben laden zum Entdecken ein. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapie, Apotheke sowie das moderne Krankenhaus befinden sich größtenteils in Bischofswerda und den umliegenden Gemeinden. Ein Kindergarten in Rammenau, Grundschulen, Mittelschule in Bischofswerda und dem Umland sowie das Gymnasium in Bischofswerda sind ebenfalls sehr gut zu erreichen.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses Juwel bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Wir weisen freundlich darauf hin, dass ausnahmslos nur schriftliche Anfragen unter Angabe Ihres Vornamen, Namen, Anschrift sowie Telefonnummer bearbeitet werden!

Ihr Ansprechpartner:

L2 Immobiliengruppe

Cathleen Lehmann

Tel.: 03523 / 533 663

Mobil: 0160 / 705 14 08

E-Mail: [info\(at\)sachsen-zuhause.de](mailto:info(at)sachsen-zuhause.de)

Internet: www.sachsen-zuhause.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben zum Objekt haben wir vom Verkäufer erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Generell gilt für alle Immobilien: Der eventuell mögliche Renovierungs- oder Sanierungsaufwand einer Immobilie richtet sich nach den subjektiven Bedürfnissen des Käufers/Nutzers. Für die reale Einschätzung des Ausmaßes, des Umfangs und der Kosten empfehlen wir bei Besichtigungen immer die Herbeiziehung eines Sachverständigen oder Gutachters, da wir hierzu keine Aussagen treffen werden und für Angaben vom Eigentümer keine Haftung übernehmen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.