

Wohnen wie im eigenen Haus: Gepflegtes Quattrohaus-Viertel (rechtlich Eigentumswohnung) in Coswig



01640 Coswig

Details

ImmoNr	5872	Wohnfläche	ca. 98 m ²
Objekttyp	Maisonette	Anzahl Zimmer	4
Kaufpreis	347.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	3
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie.	Anzahl Badezimmer	1
		Baujahr	1996
		Energieausweis	Bedarfsausweis

Endenergiebedarf	106,3 kWh/(m ² a)	Befeuerung	Flüssiggas (Eigener Tank)
Energieausweis gültig bis	05.07.2036	Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr lt.	1996	Balkon	Ja
Energieausweis		Terrasse	Ja
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Dieses im Jahr 1996 errichtete Quattrohaus, wovon ein Viertel zum Verkauf steht, repräsentiert eine der intelligentesten und äußerst begehrten Wohnformen für Familien und anspruchsvolle Paare.

Es verbindet das eigenständige, von Privatsphäre geprägte Wohngefühl eines klassischen Einfamilienhauses, rein rechtlich handelt es sich aber um eine Eigentumswohnung nach WEG. Durch die Architektur des Quattrohauses verfügt diese Wohneinheit über einen komplett eigenen, separaten Hauseingang. Es gibt keine gemeinschaftlich genutzten Flure oder Treppenhäuser.

Da sich die Wohnfläche über drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss) erstreckt, entsteht ein klassisches „Haus-in-Haus“-Gefühl, das eine klare Trennung in Ihrem eigenen Reich zwischen den lebendigen Gemeinschaftsbereichen und den privaten Rückzugsräumen ermöglicht und somit Platz und Raum für unvergessliche Familienmomente schafft.

Erdgeschoss:

Flurbereich, geräumige Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse, funktionales Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer, Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC

Obergeschoss:

Flur, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Eltern- oder Jugendschlafzimmer; im DG befindet sich auch die Heizungsanlage

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt im hinteren Bereich des Grundstückes, befindet sich der Gartenbereich, welcher eingefriedet und vollkommen ruhig gelegen ist. Hier schlagen Kinderherzen beim Spielen höher und Hobbygärtner finden ausreichend Platz für eigene Ideen im Grünen.

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 1279 m², sie erwerben ca. 1/4 davon.

Ein Stellplatz im vorderen Bereich des Hauses, welcher zu dem Hausviertel gehört ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand; erst 2025 wurde die Fassade des eigenen Viertels fachgerecht neu gestrichen. Alle Fenster sind als pflegeleichte, weiße Kunststofffenster ausgeführt und mit Außenrollläden ausgestattet. Die Innenausstattung entspricht in Teilen dem Baujahr und nicht mehr in allen Punkten dem modernsten Standard von heute. Dies bietet Ihnen als Käufer die ideale Gelegenheit, Ihr neues Heim ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten um so ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Überblick

- Objektart: Viertel eines Quattrohauses (rechtlich Eigentumswohnung nach WEG)
- Massive Poroton-Ziegelbauweise (36er Außenmauerwerk)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (Gas-Zentralheizung von 2016 im Alleineigentum)
- Flüssiggastank neu aus 2025 (Gemeinschaftseigentum)
- neuer Fassadenanstrich des zu verkaufenden Viertels 2025
- nicht einsehbare Terrasse direkt an der Küche
- separater Gartenanteil im hinteren Grundstücksbereich
- Außenrollläden an allen Fenstern

Rechtliche Struktur (Wohnungseigentum nach WEG):

Der Erwerb erfolgt rechtlich als Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), verbunden mit den entsprechenden Sondernutzungsrechten an der Terrasse und den Gartenflächen.

Hinweis: Wir haben die Bilderauswahl bewusst eingeschränkt um die Privatsphäre der Eigentümer zu wahren und bitten dafür um Verständnis. Gern können Sie sich im Rahmen einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Coswig. Hier wohnen Sie absolut ruhig, idyllisch und umgeben von viel Grün. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten und gepflegten Nachbarschaftsbebauung. Die gesunde Luft und die naturnahe Umgebung bieten Ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen und Ihnen den perfekten Ausgleich zum stressigen Alltag. Ob ein Spaziergang im Grünen oder eine Radtour entlang der Elbe – die Natur liegt direkt vor Ihrer Haustür. Dank kurzer Wege müssen Sie auf keinerlei Komfort verzichten, denn diese Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, Drogerie) sind schnell und bequem erreichbar. Coswig ist extrem familienfreundlich. Grundschulen, Oberschulen und das Gymnasium sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich direkt im Ort und sorgen gerade für Familien mit Kindern für ein Höchstmaß an Komfort. In Coswig finden Sie zudem eine Vielzahl an Ärzten aller Fachrichtungen sowie mehrere Apotheken.

Der Bahnhof Coswig ist sehr gut erreichbar, was gerade für Pendler interessant ist. Von dort aus haben Sie eine perfekte und schnelle Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz in Richtung Dresden, Meißen und Leipzig. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die Landeshauptstadt Dresden über die Autobahn A 4 bequem und stressfrei zu erreichen.

Coswig selber liegt im Bereich des mittleren Elbtales rechtseits an der Sächsischen Weinstraße zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisstadt Meißen. Die reizvolle Lage zwischen Elbauen, dem Friedewald und dem Spaargebirge macht Coswig gleichermaßen für Einwohner und Besucher interessant.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie 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.