

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage in Coswig



01640 Coswig

Details

ImmoNr	5890	Anzahl Schlafzimmer	3
Objektyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	347.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 300 m ²
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie.	Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 98 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Anzahl Zimmer	4	Endenergiebedarf	106,3 kWh/(m ² a)
		Energieausweis gültig bis	05.07.2036

Baujahr lt.	1996	Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis		Balkon	Ja
wesentlicher	Flüssiggas	Terrasse	Ja
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Befeuerung	Flüssiggas (Eigener Tank)		

Beschreibung

Das Doppelhaus-Gefühl mit viel Privatsphäre: Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Dieses 1996 errichtete Wohngebäude kombiniert die Vorzüge einer Doppelhaushälfte mit der rechtlichen Struktur einer Eigentumswohnung nach WEG. Sie erwerben ein durchdachtes Hausviertel mit der geschützten Privatsphäre eines Einfamilienhauses. Durch die clevere Architektur verfügt die Wohneinheit über einen eigenen, separaten Hauseingang ohne gemeinschaftliche Flure.

Die Eigentümergemeinschaft verwaltet sich selbst. Ohne externe WEG-Verwaltung entfallen Verwaltergebühren, was die Fixkosten minimiert. Entscheidungen werden unkompliziert unter Nachbarn getroffen.

Die Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss: Herzstück ist die geräumige Wohnküche mit gemütlichem Essbereich und Zugang zur sonnigen, blickgeschützten Terrasse. Ein vielseitiges Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche runden diese Ebene ab.

Obergeschoss: Das lichtdurchflutetes Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ein weiteres behagliches Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte.

Dachgeschoss: Ein großzügiges Eltern- oder Jugendschlafzimmer vermittelt unter charmanten Schrägen viel Geborgenheit. Auf dieser Ebene befindet sich auch die autarke Heizungsanlage.

Ein ganz besonderes Highlight erwartet Sie im geschützten hinteren Bereich des ca. 1.279 m² großen Gesamtgrundstücks: Ihre private, idyllische Garten-Oase (ca. 300 m² = 1/4 Miteigentumsanteil).

Komplett eingefriedet und wunderbar ruhig gelegen, wird dieser grüne Rückzugsort zum absoluten Lieblingsplatz für die ganze Familie. Während Kinder hier völlig unbeschwert und sicher im Gras spielen und lachen können, finden Hobbygärtner reichlich Platz für eigene kreative Ideen. Es ist der perfekte Ort, um an lauen Sommerabenden die Seele baumeln zu lassen und die Natur im eigenen Reich zu genießen.

Ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz im vorderen Bereich 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, fast am Ende einer Sackgasse. 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.