

Für Kapitalanleger ! 3-Familien Traumhaus in Rammenau in idyllischer ruhiger Waldrandlage!



01877 Rammenau

Details

ImmoNr	5897	Wohnfläche	ca. 235 m ²
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Anzahl Zimmer	7
Kaufpreis	495.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	5
Außen-Provision	4,76 % vom Gesamtkaufpreis der Immobilien	Anzahl Badezimmer	3
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Grundstücksgröße	ca. 1.943 m ²
		Baujahr	1995
		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 einem Zuhause voller Möglichkeiten!

Diese außergewöhnlich gepflegte und klug durchdachte Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort, an dem sich Lebensträume entfalten. Ob als harmonisches Mehrgenerationenhaus, großzügiges Einfamilienhaus oder sichere Kapitalanlage: Hier verbinden sich stilvolles Wohnen, Flexibilität und Geborgenheit zu einem perfekten Ganzen.

Drei charmante Wohneinheiten im voll unterkellerten Haus bieten Raum für Familie und Privatsphäre:

Erdgeschoss (ca. 125 m², derzeit noch vermietet): Diese Wohnung begeistert mit einem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich samt Erker und direktem Terrassenzugang. Eine Küche mit Fenster, Speisekammer, drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne runden dieses Familiendomizil ab. Highlight: Der direkte Flurzugang in den privaten, abgetrennten Kellerbereich.

Obergeschoss (ca. 68 m², bezugsfrei): Ein helles Paradies mit großzügigem Wohnzimmer, sonnigem Balkon, Küche und einem Tageslichtbad mit Wanne. Das gemütliche Schlafzimmer schenkt Ihnen jeden Morgen einen traumhaften Blick ins Grüne.

Souterrain (ca. 42 m², derzeit noch vermietet): Ein behagliches Nest mit separatem Seiteneingang, einem freundlichen Wohn-/Schlafbereich, eigener Küche mit Fenster, kleinem Abstellraum sowie einem vollwertigen Tageslichtbad.

Keller & Technik: Perfekt organisiert mit Heizungsraum, privatem Stauraum und großem HWR (je 3x Waschmaschine und Trockneranschluss).

Ein wunderschön angelegtes Gartenparadies: Das liebevoll gestaltete Grundstück besticht durch seine Hochwertigkeit und ist dennoch angenehm pflegeleicht. Eingebettet in einen schönen Bestand aus Bäumen und Sträuchern bildet ein idyllischer Gartenteich mit Fischen das optische Highlight der Außenanlage. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum unbeschwerten Spielen, während die großzügige Fläche viel Raum für gemeinsame Grillabende, Entspannung und gärtnerische Entfaltung bietet.

Ausstattung

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Weitblick geplant und mit Herz gebaut. Klare Linien, helle Räume und eine intelligente Aufteilung schaffen maximale Flexibilität – ideal für alle, die Raum zur Entfaltung suchen.

Die Immobilie begeistert entweder als rentables Mehrfamilienhaus für Kapitalanleger oder – dank eines überschaubaren Umbaus – als repräsentatives, großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie.

Die Eigentümer haben fortlaufend fachgerechte Modernisierungen durchgeführt. Daher präsentiert sich das gesamte Anwesen in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand.

Die Highlights im Überblick

Energieeffizienz & Substanz: Hochwertiges Weber-Fertighaus (Niedrigenergiehaus mit Zertifikat, Bj. 1995) auf einem massiv gebauten Keller. Moderne Wolf-Gasheizung aus 2023 (Garantie bis 08/28).

Komfort & Fuhrpark: Große Doppelgarage mit Kaminofen und elektrischem Sektionaltor, ein großer Carport sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus.

Außenanlage: Wunderschön angelegtes, im hinteren Bereich nicht einsehbares Grundstück mit idyllischem Gartenteich, praktischem Gartenhaus und inklusivem Rasenroboter. Vollständig an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Aktuell sind zwei der drei Wohnungen (EG und Souterrain) noch vermietet. Für Kapitalanleger besteht somit ein bestehendes Mietverhältnis. Für Erwerber, die das Objekt als großzügiges Eigenheim für sich selbst nutzen möchten, ist die Bereitschaft zum Auszug der aktuellen Mieter da bzw. über eine reguläre Kündigung wegen Eigenbedarfs realisierbar.

Hinweis zu den Fotos: Um die Privatsphäre der Mieter im Erdgeschoss zu schützen, zeigen wir von dieser Wohnung online nicht alle Aufnahmen. Überzeugen Sie sich stattdessen gern bei einer persönlichen Besichtigung von der erstklassigen Qualität dieser Immobilie.

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.