

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oschatz **exklusive Stadtvilla in Oschatz**



Objekt-Nr. **OM-328468**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Karsten Hartmann

Am Zschöllauer Berg, 29  
04758 Oschatz  
Sachsen  
Deutschland

|                   |                         |             |                   |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1927                    | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.440,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | modernisiert      |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer  | 3                 |
| Zimmer            | 11,00                   | Garagen     | 2                 |
| Wohnfläche        | 305,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 3                 |
| Nutzfläche        | 305,00 m <sup>2</sup>   | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas                     |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Stadtvilla in 04758 Oschatz: Denkmalgeschützt und hochwertig ausgestattet

Dieses außergewöhnliche Objekt aus dem Baujahr 1927 vereint den Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit modernem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup>, verteilt auf 11 Zimmer, bietet es ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen und individuelles Gestalten.

Das Haus wurde seit 2015 umfassend modernisiert, einschließlich des Geräteschuppens und des Garagenkomplexes, und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie, während liebevoll erhaltene historische Details den zeitlosen Charme bewahren.

Zu den Highlights gehören neben der Sauna, ein ausgebauten Dachgeschoss mit einer tollen Aussicht über die Stadt und das Umland. Das Parkett, die Echtholztüren und die ebenfalls originalen Holzfensterläden wurden liebevoll aufgearbeitet und wieder mit der sanierten Fassade in Szene gesetzt. Der großzügige Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet und die durchdachte Raumaufteilung mit den verschiedensten Materialien schaffen ein einzigartiges Wohnerlebnis, das keine Wünsche offen lässt.

Dieses einzigartige Anwesen kombiniert Geschichte und Moderne in perfekter Harmonie – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Architektur und gehobenen Wohnens.

Das Objekt unterliegt dem Denkmalschutz. Vor diesem Hintergrund können Sie auch zukünftig jeden investierten Euro zur Pflege und zum Erhalt des Objektes steuermindernd nach §§ 7i, 10f und 11b des EStG ansetzen.

Zu diesem Objekt liegt ein aktuelles Wertgutachten über 730TEUR vor.

## Ausstattung

Die Werkstatt, ausgestattet mit Montagegrube, Flaschenzug und einem Kamin, kann auch optimal als Partyraum genutzt werden. Mit ihren rund 85m<sup>2</sup> bietet aber auch Platz für Ihre Oldtimersammlung von bis zu 4 Fahrzeugen.

Sonstiges: Regenwasserzisterne, Rasenroboter, Alarmanlage, Sauna, Wechselsprechanlage,

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten, um eine vernünftige Kommunikation führen zu können: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen werden nicht beantwortet.

## Lage

Willkommen in Oschatz – Die charmante Stadt im Herzen Sachsens

Der Bahnhof ist fußläufig in 8 min zu erreichen. Der stündlich fahrende Zugverbindung bringt sie in nur 36 min nach Leipzig.

Oschatz, idyllisch zwischen Leipzig, Dresden und der Dahlemer Heide gelegen, begeistert mit seiner historischen Altstadt, einer hervorragenden Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben. Die Stadt vereint den Charme einer traditionsreichen Kleinstadt mit der Nähe zu den pulsierenden Metropolen der Region.

Die liebevoll sanierten Bürgerhäuser, das berühmte Neumarkt-Ensemble und der imposante Turm der St. Aegidienkirche prägen das malerische Stadtbild. Gleichzeitig bietet Oschatz alle

modernen Annehmlichkeiten: Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten machen die Stadt besonders familienfreundlich.

Mit einem breiten Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten – vom O-Schatz-Park über Wander- und Radwege bis hin zu lokalen Festen – lädt Oschatz zu einer hohen Lebensqualität ein. Dank guter Verkehrsanbindungen sind die Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz in weniger als einer Stunde erreichbar, sodass Oschatz nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler ein äußerst attraktiver Wohnort ist.

Hier verbindet sich historisches Flair mit modernem Komfort – der perfekte Ort, um ein neues Zuhause zu finden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Ansicht Haus Seite

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten mit Garage und Schuppen

# Exposé - Galerie



Blick vom Haus in Garten



Sitzecke

# Exposé - Galerie



Sitzecke im Garten



Flur/ Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Gästebad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide 1



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Keller Flur



Büro Keller

# Exposé - Galerie



Keller

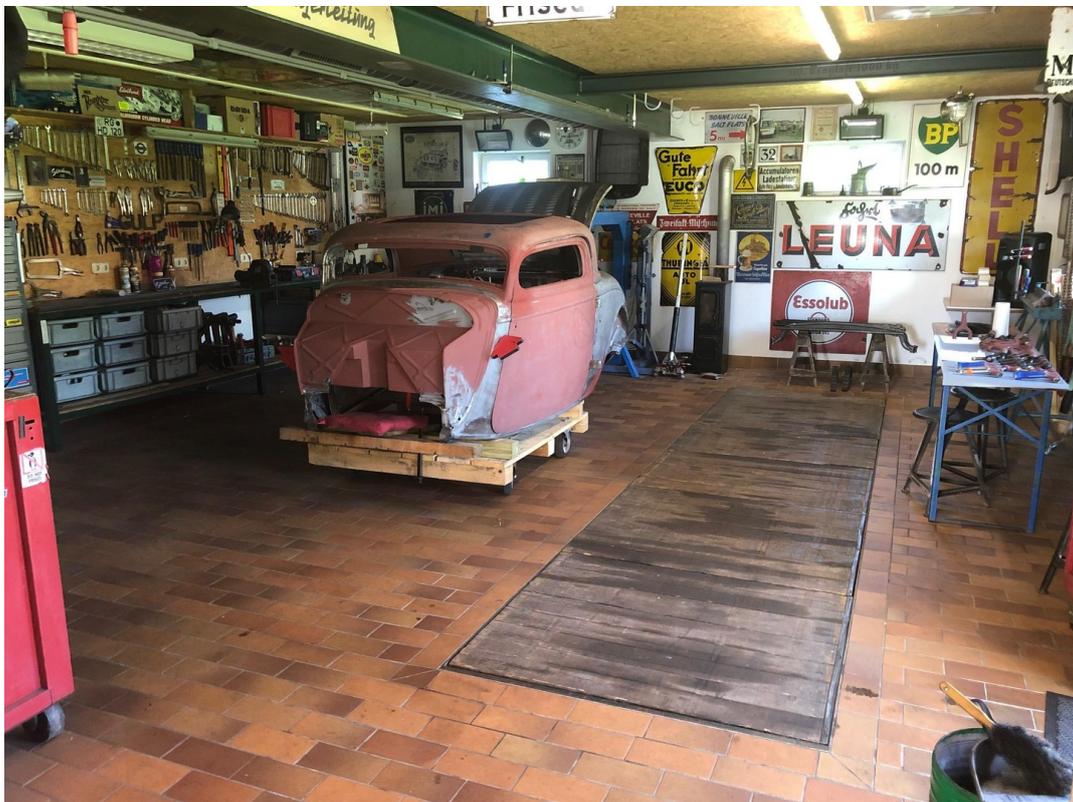


Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Sauna



Werkstatt oder Partyraum

# Exposé - Galerie



Luftbild Straßenfront



Luftbild Seitenansicht

# Exposé - Galerie

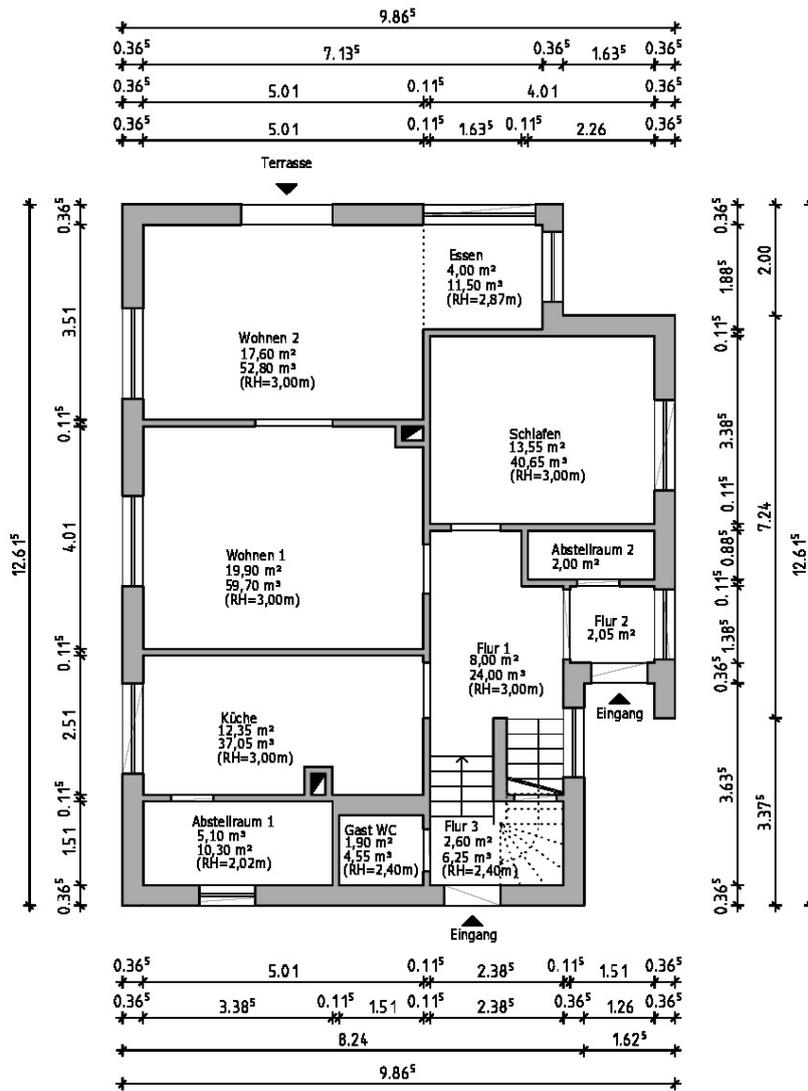


Luftbild Seitenansicht

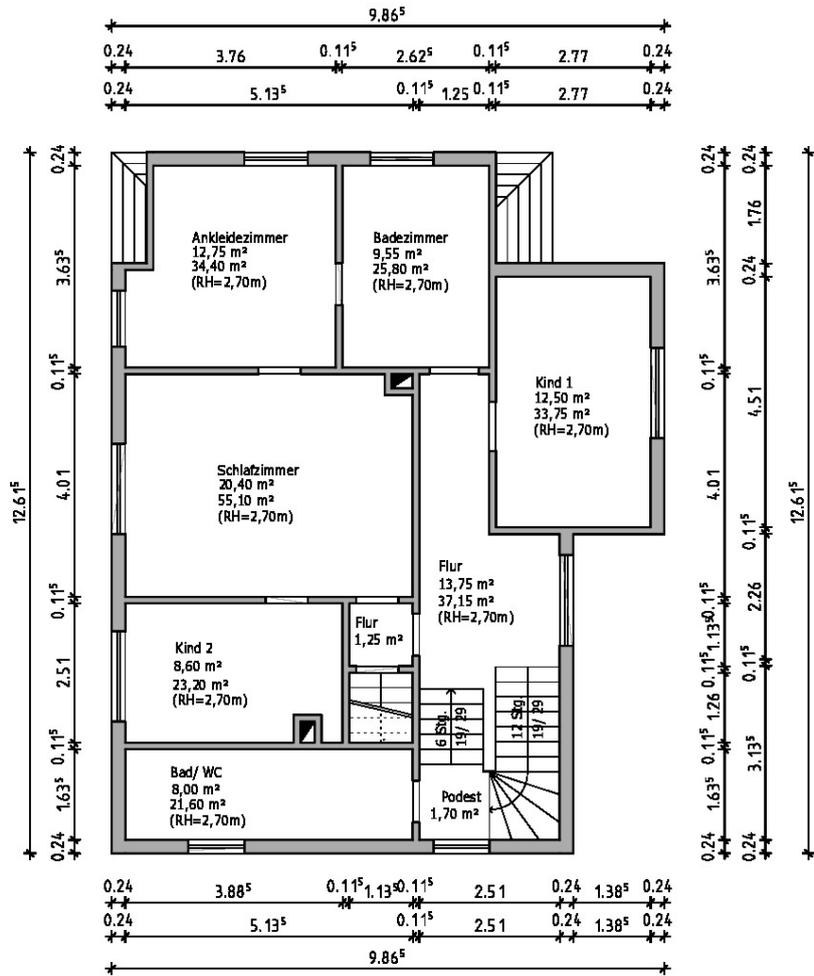


Luftbild Grundstück

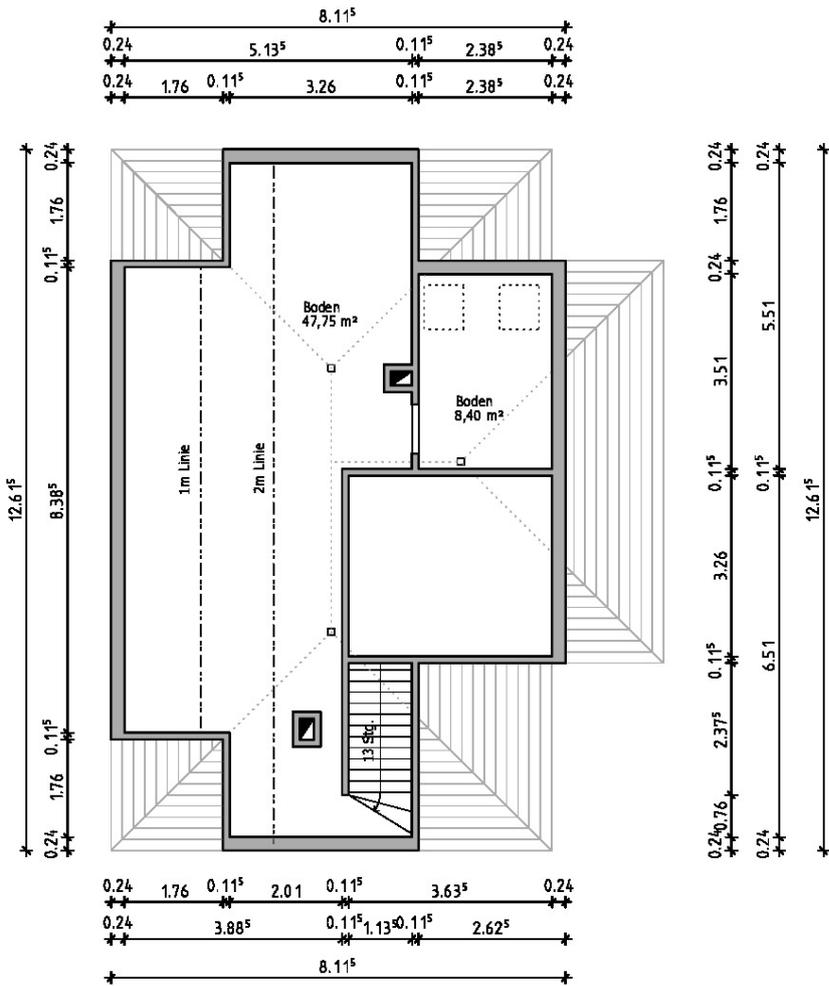
# Exposé - Grundrisse



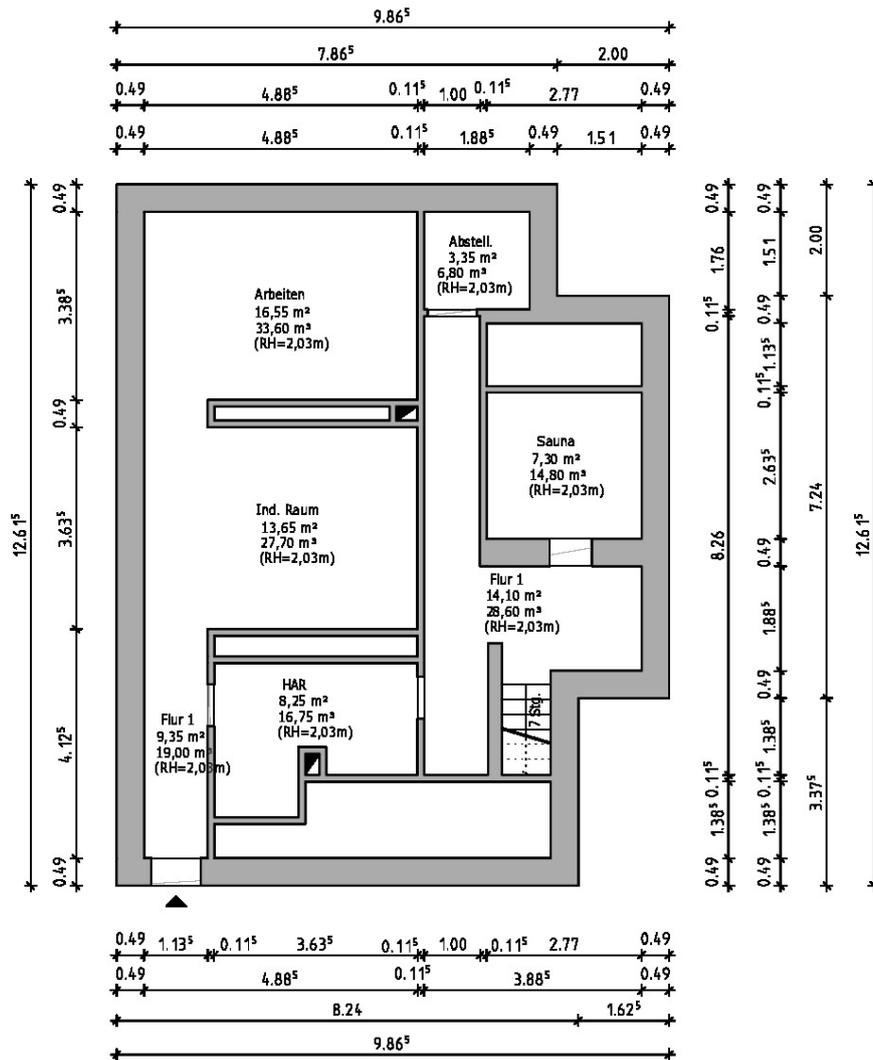
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

