

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Cavertitz

**Geräumige 2-Zimmer DGwohnung mit Abstellkammer in ruhiger Wohnsiedlung, frisch renoviert**



Objekt-Nr. **OM-340704**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **34.900 €**

Ansprechpartner:  
Frank Stabler

Klingenhainer Straße 6  
04758 Cavertitz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschoss-Wohnung in Cavertitz bietet Ihnen auf ca. 53 qm ein behagliches Wohnerlebnis, das perfekt auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren abgestimmt ist. Die zwei hellen Wohnräume laden zum Entspannen ein, während die praktische Raumaufteilung mit Tageslichtbad, Küche, Flur und Abstellraum für den nötigen Komfort sorgt.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und sinnvolle Ausstattung, ergänzt durch ein ansprechendes Umfeld.

Hier die Details:

- Abstellraum im Keller
- Fahrradraum im Gebäude
- Bodentrockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Wäscheplatz vor dem Haus
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- großer Sportplatz/Fußballplatz direkt

neben dem Mehrfamilienhaus

Diese Dachgeschosswohnung ist nicht nur ein gemütliches Zuhause für Eigennutzer, sondern auch eine attraktive Kapitalanlage. Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von nur 5,50€/m<sup>2</sup> liegt der Kaufpreis unter der 10fachen Jahresnettokaltmiete. Die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zu Oschatz macht die Wohnung besonders interessant. Zudem bietet das Mehrfamilienhaus eine angenehme Nachbarschaft mit nur 16 Wohneinheiten.

Dank des Sportplatzes und der ländlichen Umgebung eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Menschen, die ein aktives Leben im Grünen schätzen. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, sodass Sie Ihre Wohnung aufgeräumt und wohnlich gestalten können. Diese Immobilie ist nicht nur ein gemütlicher Rückzugsort, sondern auch eine Chance, sich den Traum vom Eigenheim zu einem attraktiven Preis zu erfüllen.

Ob als erstes eigenes Zuhause oder als Ort, an dem Sie sich zurücklehnen und ankommen können, diese Wohnung bietet Ihnen die Basis für ein schönes Wohnen.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können.

Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

E-Mail: frank.stabler(at)vff-makler.de

Internet: www.vff-makler.de

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden,

unabhängiger Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO); p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB 38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter-Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Mit einen Klick zur Erstinformation: <https://www.vff-makler.de/unternehmen/erstinformation/>

## Lage

Die Gemeinde Cavertitz, idyllisch gelegen am Rande der Dahleener Heide, bietet eine entspannte Wohnatmosphäre umgeben von weitläufigen Wiesen und Weideflächen. Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein - der internationale Elbe-Rad-Wanderweg führt direkt durch die Gemeinde.

Dank der zentralen Lage erreichen Sie die Nachbarstädte Strehla, Dahlen und Oschatz in nur etwa 10 Minuten. Die Bundesstraße 6 sorgt für eine gute Verkehrsanbindung, und auch der öffentliche Nahverkehr (Bus) ist im Ort verfügbar. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und unterstreichen die praktische Lage.

Das Mehrfamilienhaus selbst befindet sich am ruhigen Ortsrand, perfekt für alle, die Erholung im Grünen schätzen und dennoch kurze Wege bevorzugen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

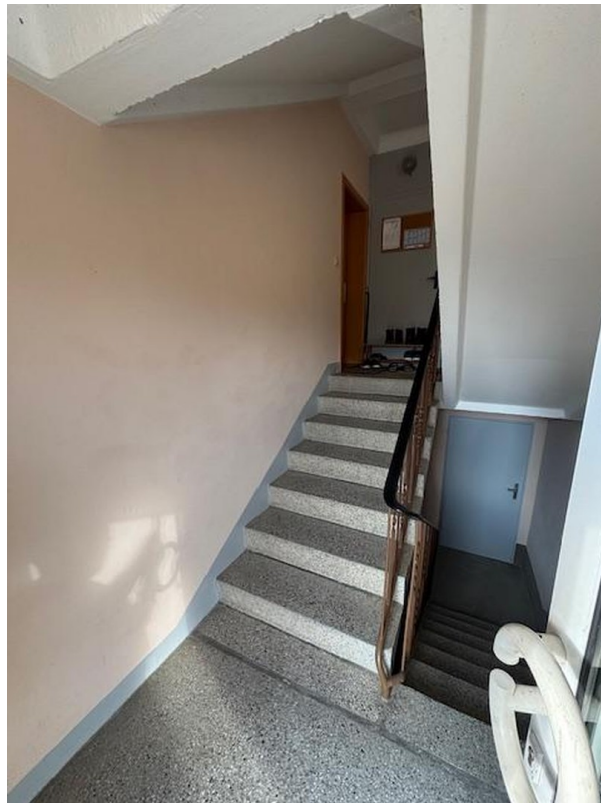


Blick auf Wohnobjekt

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Elektroinstallation



gemeinschaftlicher Wäscheraum



Treppenflur vor der Wohneinheit



# Exposé - Galerie



Eingangsgangflur Wohnung



Eingangsgangflur Wohnung



Tageslichtbad mit Wanne und WC



# Exposé - Galerie



Abstellraum



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer





# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Blick aus Wohnzimmer

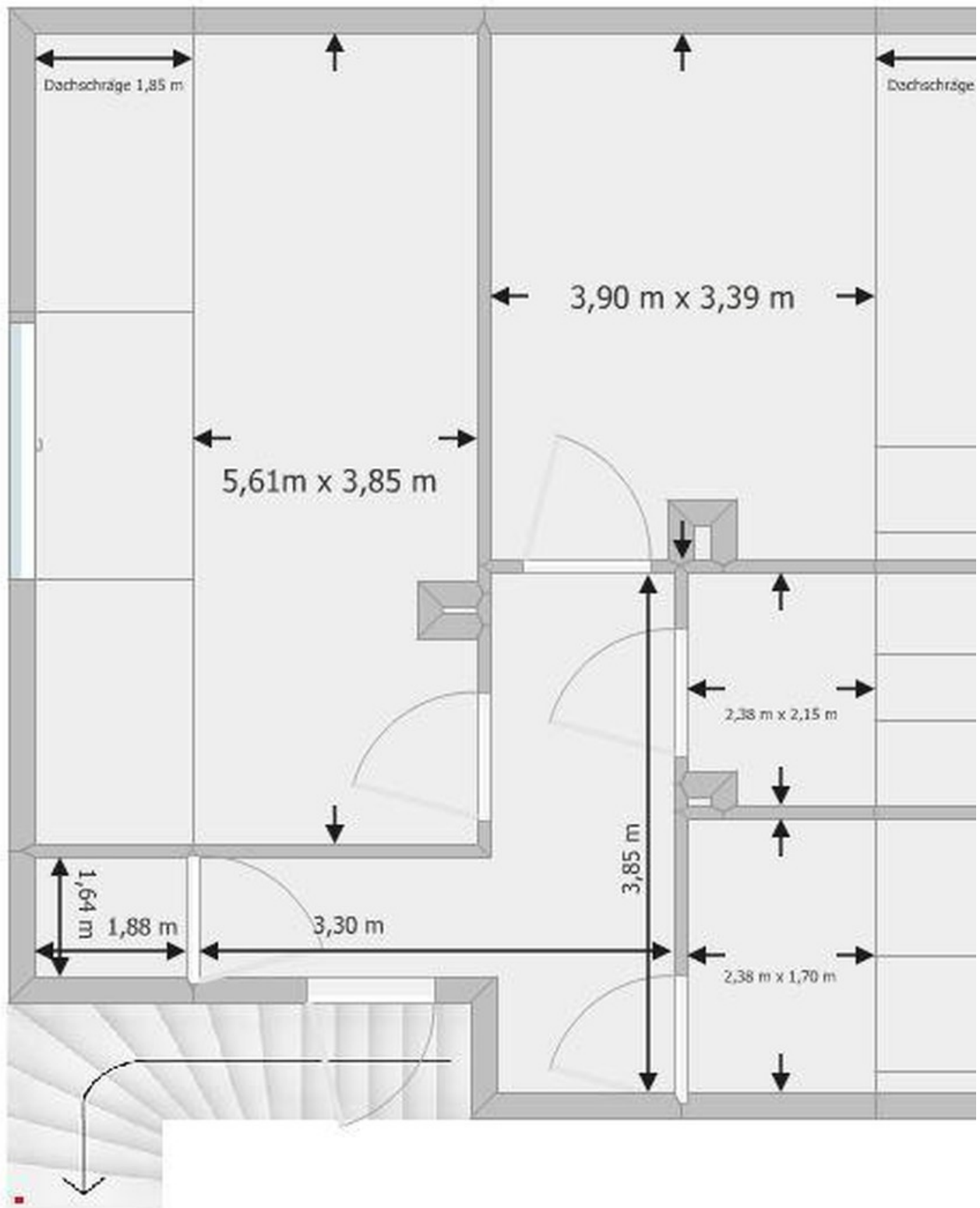


# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss