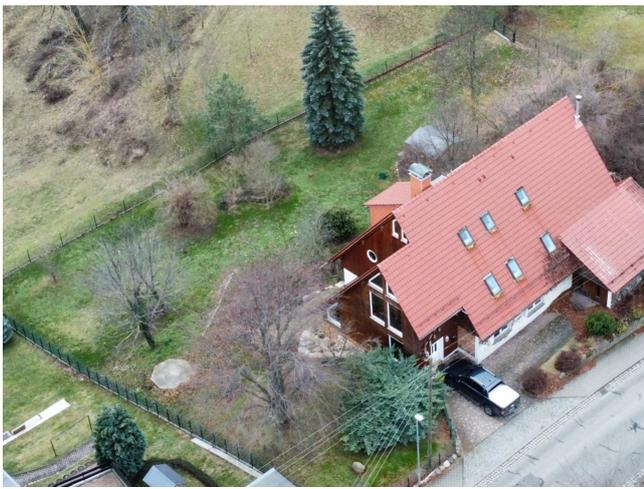


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ostrau

### Grandiose Aussicht - Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-269688**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Sylvia Dürasch  
Mobil: 0170 3110660

04749 Ostrau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.085,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu Wohnzwecken genutztes u. freistehendes Zweifamilienwohnhaus.

Leichte Hanglage mit guter Besonnung und unbebauter Sicht bis zum Horizont.

Das Gebäude wurde 1975 erbaut und 1993 kernsaniert.

Über das seitlich angebaute Treppenhaus gelangt man in den 2. Wohnbereich, welcher sich über 2 Etagen erstreckt.

Jeder Raum ist mit Fenstern versehen, sodass eine ausreichende Belüftung und Lichteinstrahlung gegeben ist.

Beide Wohnetagen verfügen je über einen separaten Kaminabzug.

Das Dach ist nach Süden ausgerichtet und bestens für Solarstrom-Gewinnung geeignet. Aktuell wird Warmwasser über eine Thermosolaranlage gewonnen.

Teilweiser Renovierungsstau besteht bei Innenwänden, Decken und Fußböden.

Zum Objekt gehört ein großzügiges Garten - und Wiesengrundstück mit Gerätehaus. Die Bepflanzung besteht überwiegend aus Sträuchern und Bäumen (Eiche, Eibe, Rotbuche ca. 15 Jahre alt).

Das gesamt Grundstück wurde 2020 mit einem Stabgitterzaun neu umzäunt und verfügt auch über eine zweite massive Stahltoreinahrt direkt zum Wiesengrundstück.

## Ausstattung

Ausstattung:

Bodenbeläge:

- EG mit Bodenfliesen,
- 1. OG (beide Ebenen) mit Massivholzdielen,
- Treppenhaus mit Fliesen / Massivholztreppe.

Wände:

Edelputz

Bäder:

- deckenhoch gefliest,
- EG mit Badewanne und Dusche,
- 1. OG \_ Ebene 1\_mit Badewanne und Dusche,
- 1. OG - Ebene 2\_mit Dusche.

Fenster:

Kunststoff/Holz mit Doppelverglasung

Heizung/Warmwasser:

Ölheizung

Wasseraufbereitung:

Prof. Entkalkungsanlage

Internetanschluss:

vorhanden

Keller:

Teilunterkellert mit Gartenzugang einschließlich Dusche, WC, Handwaschbecken und Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ostrau ist mit 3500 Einwohnern, seit dem 1. Januar 2023 ein Ortsteil der Gemeinde Jahnatal im Norden des Landkreises Mittelsachsen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 475 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 275 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,6 km. Dort wird 2024 der "KARLS MANUFAKTUREN-MARKT UND ERLEBNIS-DORF" eröffnet. Die Städte Leipzig oder Dresden können mit dem Auto in ca. 1 Std. erreicht werden.

Der Standort ist ruhig.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Seite mit Treppenhausanbau

# Exposé - Galerie



Gartenseite



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Komplette Neueinzäumung 2020

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Verglasung Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnstube-Panoramafenster 1.OG



Küche mit Anschlüssen 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aufgang 2. OG



Gäste-/Kinderzimmer 2. OG



Bad m.. Dusche 2. OG

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer 2. OG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer EG



Wohnstube/Ausgang Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Gusseiserner Kamin EG



Bad (Ansicht Dusche)EG

# Exposé - Galerie



Bad (Ansicht Wanne) EG



Schlafzi. m. Einbauschränk EG

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer EG



Keller

# Exposé - Galerie



Wasseraufbereitung Entkalkung



Heizungsanlage

# Exposé - Galerie



Kellerausgang zum Garten



Keller, Ausgang Garten