

# Exposé

## Wohnung in Kamenz

**Erstbezug Obergeschoß - keine Miete im Umzugsmonat -  
Wohnen und Altwerden im Grünen 4A**



Objekt-Nr. OM-387205

### Wohnung

Vermietung: **1.534 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andre Zarse

Alte Dorfstrasse 31  
01917 Kamenz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	2
Zimmer	4,50
Wohnfläche	112,00 m²
Nutzfläche	200,00 m²
Energieträger	Strom
Nebenkosten	120 €
Heizkosten	120 €
Summe Nebenkosten	240 €

Mietsicherheit	4.602 €
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	1. OG
Carports	1
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gesundes Wohnen in toller Landschaft.

Die Wohnung hat 112m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde für Familien mit zwei Kindern oder Homeoffice oder nach Einbau Treppenlift für Senioren konzipiert. Sie liegt im 1. Obergeschoß eines neu gebauten Zweifamilienhauses mit großem Balkon und viel Stauraum auf dem ( unbeheizten ) Dachboden.

Sie betreten das Haus durch einen separaten Eingang, im EG befindet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Buchenholztreppe führt Sie in die Wohnung im OG. Eine geräumige Diele mit Abstellmöglichkeiten bringt Sie in die große, offene Wohnküche. Sie schauen weiter durch den Wohnbereich zum Balkon. Das Schlafzimmer hat einen kleinen Ankleidebereich, beide Kinderzimmer haben Platz und große Fenster für viel Licht.

Außer dem Hauptbad mit Wanne und Dusche gibt es ein Gäste-WC.

Der Hauswirtschaftsraum bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und einen Bereich zum Hausarbeiten.

Der Eingang, Dusche und Terrassen sind barrierearm zugänglich, alle Türen entsprechend breit.

Das zu jeder Wohnung gehörende Grundstück hat immer einen der Wohnungsgröße entsprechenden Gartenbereich und ist komplett eingefriedet. Neben der Briefkastenanlage hat jede Wohnung eine Wechselsprech- und Videofunktion - Sie sehen also, wer vor dem Tor steht.

Zur Wohnung gehört unten eine Terrasse. Zu den jeweils benachbarten Terrassen wurde ein Sichtschutz gesetzt, ergänzt durch einige hochwachsende Thuyas kann man sich bald nicht mehr "auf den Teller schauen".

Die auf den Skizzen dargestellten Gewächse wie Hecken und Bäume sind bereits gepflanzt. Die Darstellung entspricht der ausgewachsenen Größe der jeweiligen Pflanzen. Für die eigene Gartengestaltung wird trotzdem Platz sein.

Auf dem sehr geräumigen Balkon haben Sie einen sonnigen Platz und eine schöne Aussicht.

Zur Wohnung gehören ein PKW- Stellplatz sowie ein weiterer Carportstellplatz.

Kabel für eine E-Ladestation sind vorgesehen.

Zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten u.ä. gibt es ein abschließbares Gerätehaus.

Um die Betriebskosten gering zu halten, wurden die Häuser in KfW-40- Effizienz gebaut.

Sie sind also bestens gedämmt und mit dreifach verglasten Fenstern versehen.

Eine Lüftungsanlage sorgt für geregelte Frischluft - mit über 90% Wärmerückgewinnung und Asthmatiker-freundlicher Luftfiltrierung.

Die Häuser heizen wir mit den modernsten Wärmepumpen, auch das im Bad benötigte Warmwasser wird so erwärmt.

Das Warmwasser der Küche wird mittels Durchlauferhitzer erwärmt.

Ihre eigenen Haushalts- Stromkosten zahlen Sie selbst. Eine montierte PV- Anlage hilft Ihnen dabei, die Kosten zu senken.

Für die Gartenbewässerung steht zusätzlich Wasser aus einer Zisterne zur Verfügung.

Zum Abschluß: Die Häuser werden komplett QNG-zertifiziert. Im Wesentlichen geht es hier um gesundes Wohnen. Alle Bauteile - bis zum letzten Fugenmörtel - sind auf Schadstoffe geprüft und nachgewiesen.

Nachhaltigkeit: für alle Bauteile wird außer der CO<sub>2</sub>- Bilanz auch geprüft, wie sie hergestellt, transportiert wurden und später auch wieder recycelt werden können.

Das Altwerden: Jeder Mieter soll selbstbestimmt und möglichst lange in seiner Wohnung bleiben können - das ist entsprechend baulich berücksichtigt.

Ein Treppenlift ist ohne bauliche Veränderung nachrüstbar. Alle Türen und Durchgänge sind Rollator-entsprechend breit und barrierearm vorgesehen.

Natürlich wird dies alles zertifiziert und hat seinen ( entsprechend hohen ) Preis.

Wir möchten aber nicht in ein paar Jahren wieder modernisieren und dabei die Miete steigern müssen. Der Mietvertrag wird als Indexmietvertrag geschlossen. Mieterhöhungen sind dabei ausschließlich an die Inflationsrate gekoppelt - fair für beide Mietparteien.

Die minimale Mietdauer ist ein Jahr. Danach gelten die jeweils gesetzlichen Kündigungsfristen.

## Ausstattung

Der Zugang zur Haustür ist wahlweise eine Treppe oder eine seniorengerechte Rampe. Die Bäder sind gefliest, alle anderen Räume sind mit sehr hochwertigem Design-Boden in heller Eiche ausgestattet. Er ist schallschluckend, pflegeleicht und ist sehr robust.

Alle Fenster sind mit elektrischen Außenrolläden versehen.

Unsere Wohnungen haben bereits eine komplette, sehr hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum integriert. Alle Küchengeräte sind aus der aktuellen und sparsamsten Generation von SIEMENS, auch eine Mikrowelle ist dabei.

Im Bad befindet sich bereits ein LED- beleuchteter Spiegelschrank.

Eine fertige SAT- Anlage ermöglicht den klassischen TV-Empfang auch ohne Internet- oder Kabelvertrag.

Wer WLAN nicht mag - in den Räumen sind zusätzlich Ethernet- Steckdosen vorgesehen, um das Internet auch ohne Strahlung zu verteilen. Seit dem 4.Quartal 2025 ist Cunnersdorf nun auch mit Glasfaser versorgt.

Die Häuser sind mittels Leerrohren bereits dafür vorbereitet, damit es gleich losgehen kann.

Wer Glasfaser nicht möchte, kann in Cunnersdorf mit recht gutem Funkempfang zweier Anbieter arbeiten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte senden Sie bei Interesse zunächst Ihre vollständigen Kontaktdaten. Erzählen Sie kurz, wann und mit wieviel Personen Sie einziehen würden und ob es ein Haustier gibt. Ihre Daten werden ausschließlich auf unserem sicheren Server gespeichert und anschließend gelöscht. Es gibt keinerlei Weitergabe an Dritte. Ich setze mich dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung, eine Besichtigung ist im Anschluß kurzfristig möglich.

Die angegebene Wohnfläche ist natürlich exakt ausgewiesen. Die zu den Wohnungen gehörenden Gartenbereiche sind noch nicht genau vermessen. Die Größe kann daher etwas abweichen. Wir haben einige Wohnungen mit gleichen Grundrissen und Ausstattungen gebaut. Die Fotos sind daher nicht immer von der exakt gleichen Wohnung.

Machen Sie sich gern ein Bild vor Ort und vereinbaren einen Termin für eine Begehung.

Eine Kleintierhaltung ist möglich, bedarf aber unserer Zustimmung.

Übrigens:

Es stehen auch noch zwei andere Wohnungs- Größen zur Auswahl. Sie werden in den nächsten Tagen veröffentlicht - suchen Sie auch unter "Haus."

Suchen Sie bei Google auch nach "Brunnenweg in Kamenz". Hier gibt es weitere Artikel und Infos zur Siedlung Brunnenweg.

# Lage

Aktualisiert: UNSER SPIELPLATZ IST FERTIG!

In Cunnersdorf, einem Ortsteil von Kamenz, entstand eine kleine neue Siedlung mit sieben Häusern mit jeweils zwei Wohneinheiten. Zur Siedlung gehören auch ein Spielplatz und viel Grünfläche. Einst gab es auch eine Wassermühle, sie wurde u. a. vom Mühlteich gespeist. Ein weiterer Zufluss kam aus dem Überlauf des Brunnens – dieser steht nun als Namenspatron für die kleine Siedlung „Brunnenweg“. Das Projekt schließt eine Lücke der örtlichen Bebauung, Ackerland wurde geschont und neuer Wohnraum geschaffen.

Der Kamener Ortsteil Cunnersdorf ist ebenfalls fast 800 Jahre alt und liegt etwa 5km von Kamenz entfernt. Die Umgebung ist ländlich, durch die Teichwirtschaft geprägt und touristisch gut erschlossen. Es erwartet Sie viel Ruhe und Natur - und alles ist trotzdem zentral gelegen. Im Ort gibt es ein Gasthaus mit sehr guter Küche, Saal und Biergarten.

Aktuell fahren zwei Buslinien ( 771 und 788 ) Cunnersdorf an. Die nächsten Haltestellen sind beim Kindergarten und der Alten Gärtnerei und damit beide etwa 250m entfernt.

Die Lessingstadt Kamenz selbst hat etwas mehr als 17.000 Einwohner und liegt in Sachsen, hier in der westlichen Oberlausitz am Fuße des Hutberges.

Die nächstgelegenen Anschlussstellen Pulsnitz und Burkau der Bundesautobahn A 4 sind jeweils etwa 15 Kilometer entfernt. Die Autobahnanschlussstelle Ruhland der A13 erreicht man in 30km.

Der Bahnhof Kamenz ist Endpunkt der S-Bahn-Linie 8 Dresden - Radeberg - Kamenz. In der Stadt verkehren Stadtbusse auf drei Linien. Für die ehemalige Bahnlinie Senftenberg-Kamenz wird aktuell die Reaktivierung erarbeitet. Damit wird auch Cunnersdorf wieder direkt mit der Bahn erreichbar.

Der am nordöstlichen Stadtrand befindliche Flugplatz Kamenz ist einer der attraktivsten und beliebtesten Verkehrslandeplätze in Sachsen. Zugleich ist er aber auch einer der ältesten und vor allen Dingen noch aktiven Flugplätze Deutschlands.

Wirtschaftlich beherbergt die Stadt viele kleine und mittlere Unternehmen aus den Bereichen Textil, Maschinenbau, Kaolin- und Kunststoffverarbeitung.

Der Dresdener Norden als Standort der wachsenden Chip-Industrie ist mit 40km Entfernung gut zu erreichen.

Kamenz hat mehrere Hotels, Restaurants und eine kleine, belebte Innenstadt. Kirche und Kultur werden gefördert, der Tourismus weiter ausgebaut. Das Rad- und Wanderwegenetz wird ständig erweitert. U.a führt der ökumenische Jakobsweg durch einige Ortsteile.

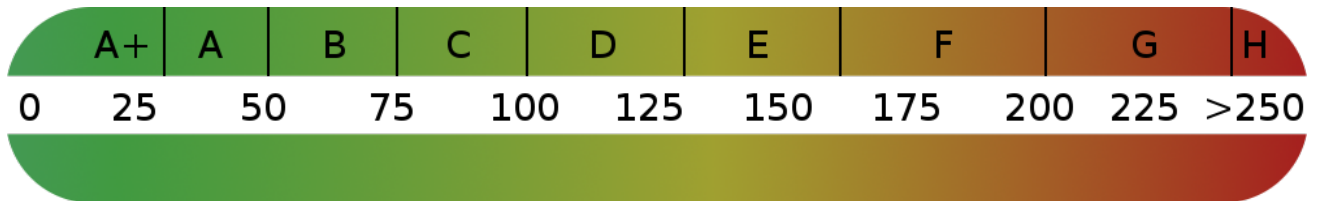
Achtung: auf manchen Portalen wird der neue Brunnenweg noch nicht richtig angezeigt. Google Maps zeigt den Standort richtig: Suchen Sie nach Brunnenweg 4 in Kamenz.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



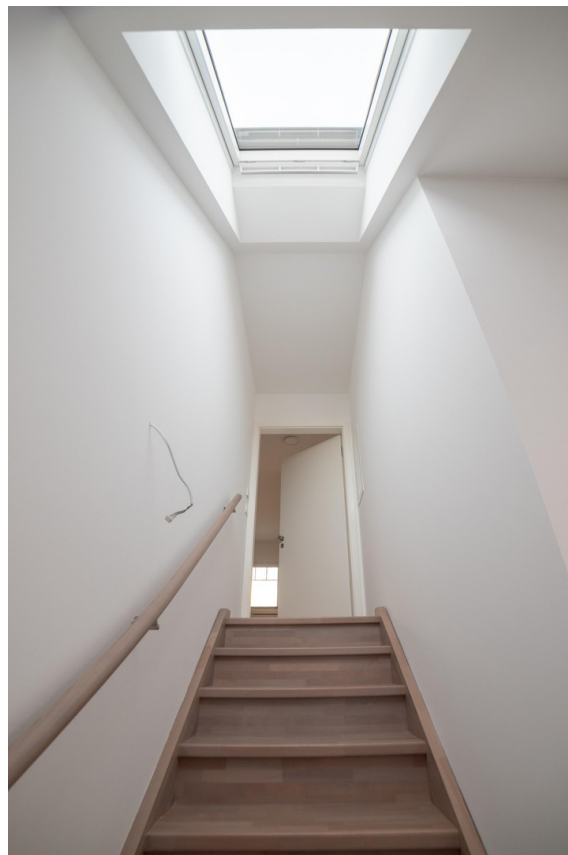
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



UNSER SPIELPLATZ IST FERTIG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

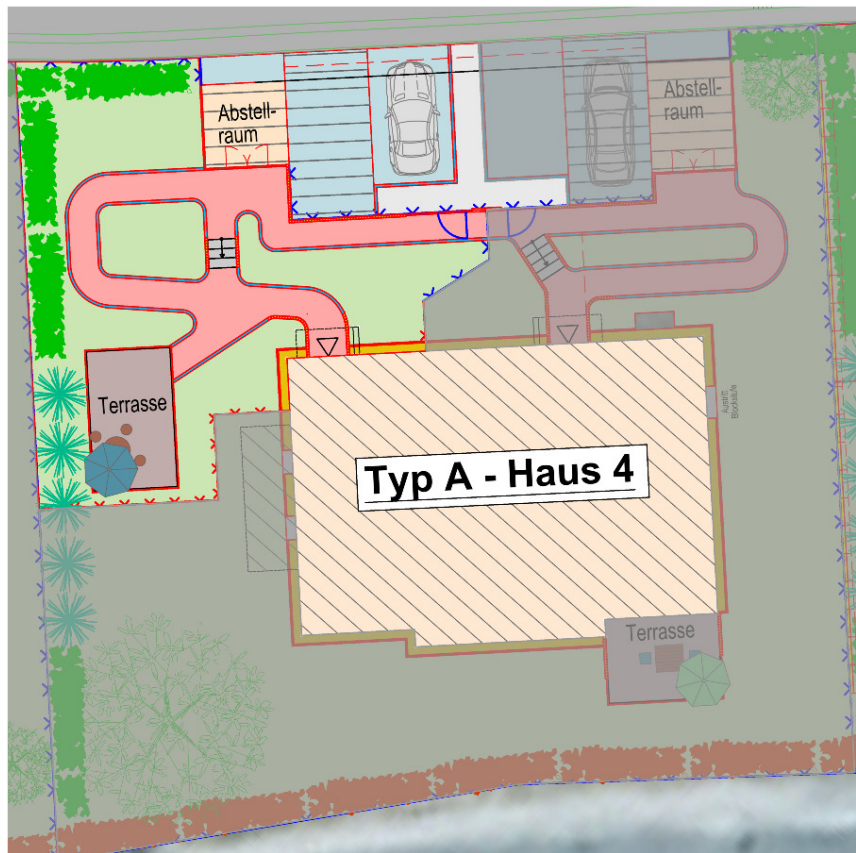
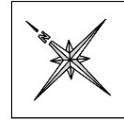


# Exposé - Grundrisse



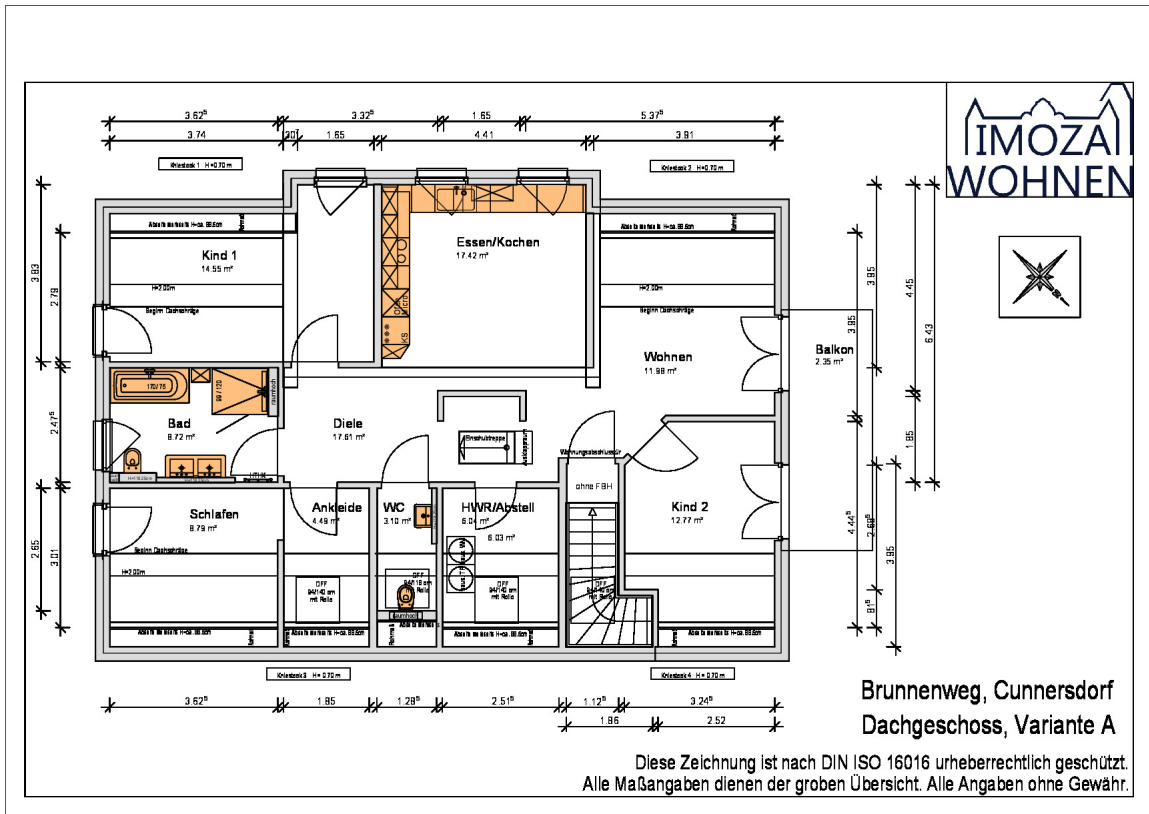
Haus 4

Wohnung Dachgeschoss



Diese Zeichnung ist nach DIN ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.  
Alle Maßangaben dienen der groben Übersicht. Alle Angaben ohne Gewähr.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

