

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Coswig Anhalt**

**Villa mit 3 Wohnungen, hochwertig saniert**



Objekt-Nr. OM-407000

## Mehrfamilienhaus

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Tüngler

Rudolf Breitscheid Straße 27  
06869 Coswig Anhalt  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.197,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	323,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde zwischen 1999 und 2001 komplett saniert.

- Keller tiefergelegt, horizontal und vertikal abgesperrt
- Innen- und Außenputz
- Stuck neu gezogen
- neue Holzfenster
- Dachneueindeckung und Dämmung
- neue Geschoßtreppe TRH
- Neuaufteilung der Wohnraumstruktur in 3 WE
- Kompletterneuerung Elektrik und Heizung-Sanitär (2021 neue Therme), Medium Erdgas
- alle Geschosse Anhydritestrich
- neue Innentüren, im EG alte Türen aufgearbeitet und neue Holzzargen gefertigt
- Kellerräume hochwertig ausgebaut
- Regenwassereinspeisung mit 10m<sup>3</sup> Speicher für Wohnung EG
- 2020 Einbau Sauna

Die Wohnfläche exklusive Keller beträgt 323m<sup>2</sup> und gliedert sich in 3 Wohnungen. Die Erdgeschoßwohnung umfasst 130m<sup>2</sup> (4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon). Ein in hochwertiger Qualität ausgebauter Keller (ca 100m<sup>2</sup>) mit Sauna ist direkt an diese Wohnung angeschlossen.

Die mittlere Wohnung im 1. OG hat eine Größe von 80m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon).

Die Maisonette-Wohnung verfügt über 2 Zimmer und WC im 1. OG und im Dachgeschoß einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad und Balkon.

Alle 3 Wohnungen sind vermietet.

Der Innenausbau ist hochwertig, die Beheizung erfolgt über Erdgas.

Ein Carport für 3 Autos mit integriertem Schuppen wurde 2002 neu errichtet.

Für die beiden oberen Wohnungen gibt es einen gemeinsamen Abstellraum im Keller.

Im Garten befindet sich außerdem ein kleiner Bunker, gebaut ca Anfang 20. Jh.

Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 3120m<sup>2</sup>, davon sind ca 1700m<sup>2</sup> bewaldet und von einem Bachlauf durchzogen.

Die Abgrenzung zu den Nachbarn ist durch Hecken und Zäune gegeben und bietet eine angenehme Privatsphäre.

## Ausstattung

3 Einbauküchen, Fußböden gefliest, Korklaminat, Lärche Dielung

im EG Fußbodenheizung

Keller hochwertig ausgebaut, zusätzlich als Wohnraum nutzbar

profilierte Türen

Decken mit Stuckimitat

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Weitere Bilder der Wohnräume sowie detaillierte Informationen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Auch eine Besichtigung kann jederzeit kurzfristig organisiert werden.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie mit 3 Wohneinheiten befindet sich in Coswig an der Elbe(Sachsen Anhalt, ca 7000 Einwohner) in einer ruhigen Wohnlage am Strand mit wenig Verkehrsaufkommen. Im Umkreis der Stadt befindet sich das Gartenreich Dessau-Wörlitz sowie die Lutherstadt Wittenberg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



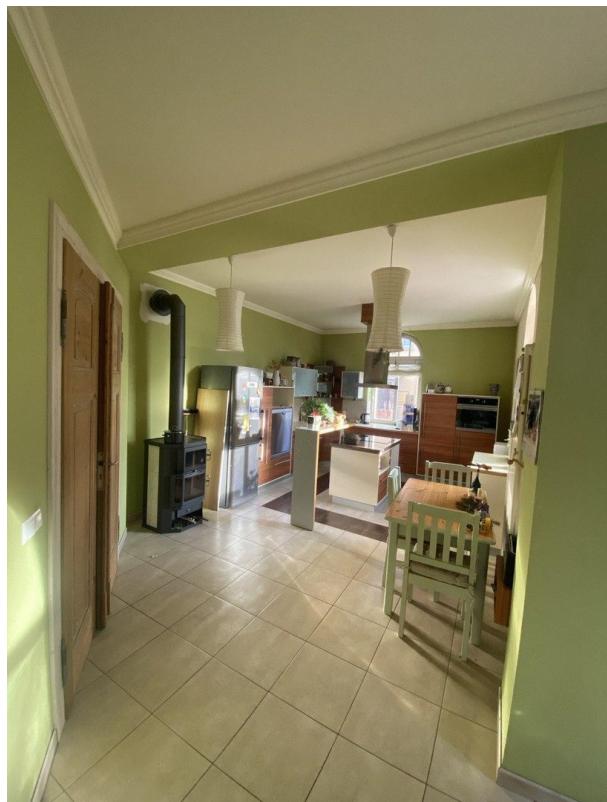
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG



Keller

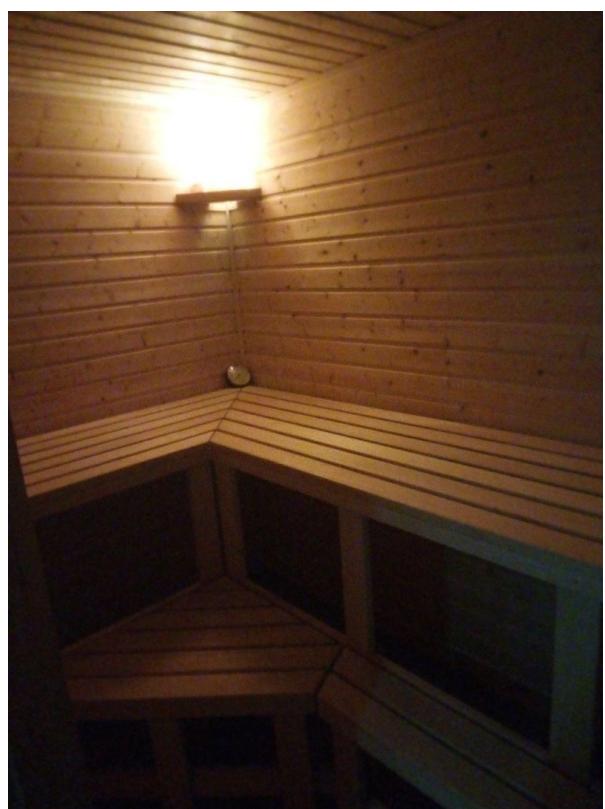
# Exposé - Galerie



Keller

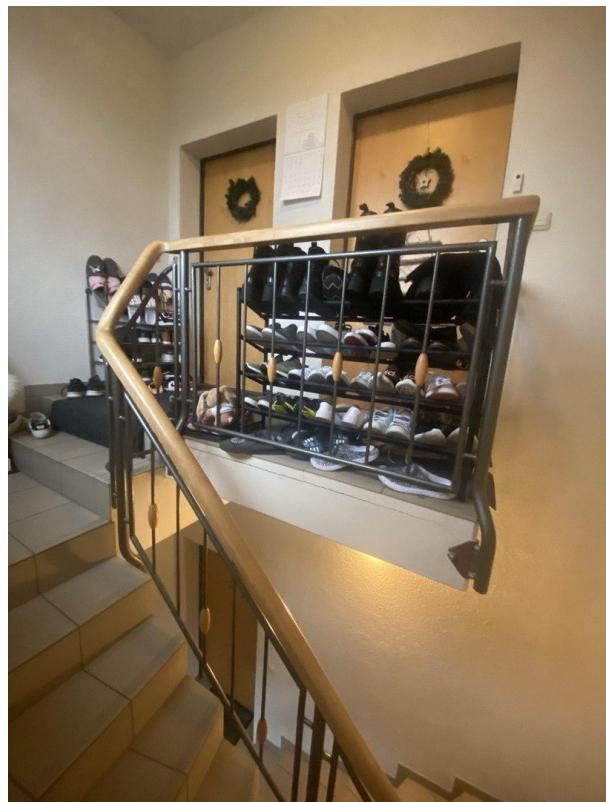


Bad Keller

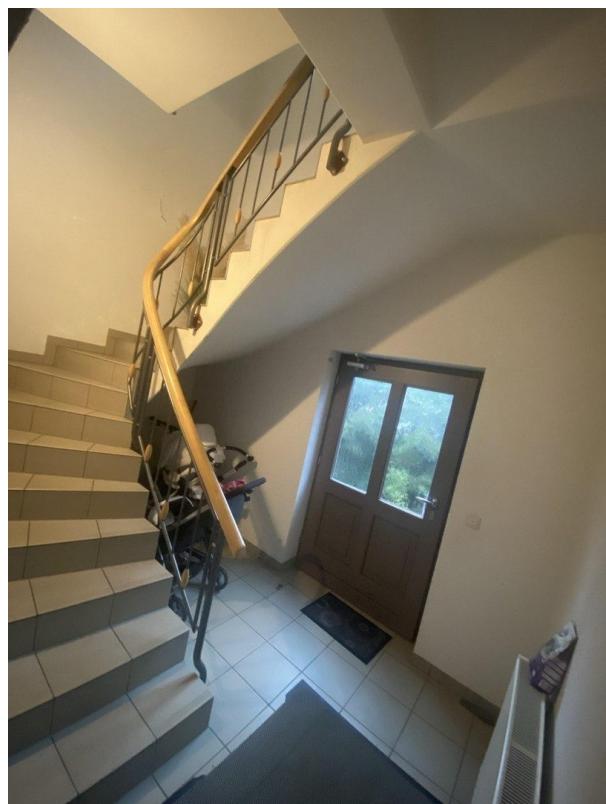


Sauna Keller

# Exposé - Galerie

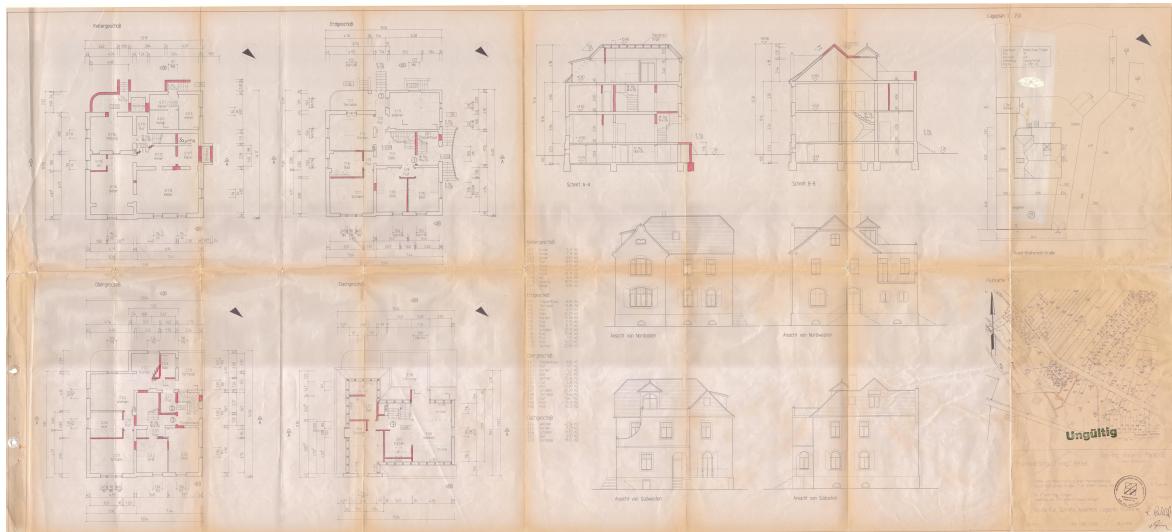


Hausflur



Hausflur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

