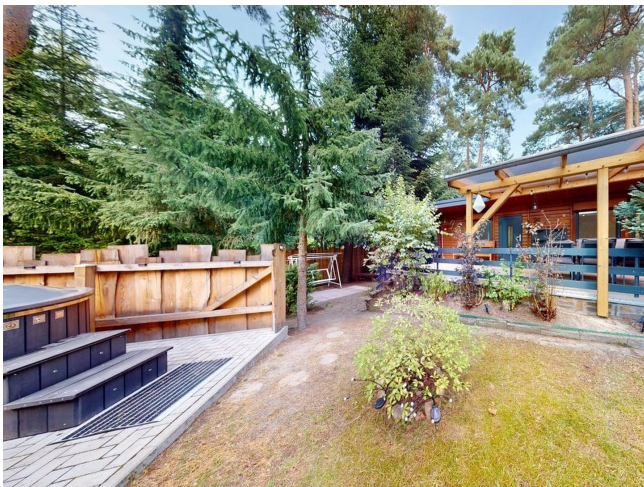


# Exposé

## Landhaus in Dahlen

### Privater Rückzugsort im Grünen: saniertes Holzhaus mit Top-Ausstattung



Objekt-Nr. OM-414481

#### Landhaus

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:  
Andy Fröhlich

Tonrestloch 21  
04774 Dahlen  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	534,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	36,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	59,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig und vollständig saniertes Ferien- und Wochenendhaus in ruhiger, grüner Lage von Dahlen OT Schmannewitz (Nordsachsen). Das Haus befindet sich auf einem sehr gepflegten, eingewachsenen Grundstück und ist ganzjährig nutzbar.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren komplett modernisiert und befindet sich in einem sofort nutzbaren Zustand ohne Renovierungsstau. Der helle Wohnbereich mit Oberlicht und großzügiger Sitzlandschaft bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der Badezuber auf dem Grundstück, der den Freizeitwert erheblich steigert. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kinderspielhaus, Grillecke mit Hollywoodschaukel sowie eine große, überdachte Veranda, die als zusätzlicher Aufenthaltsbereich dient.

Das Haus eignet sich ideal als Zweitwohnsitz, Ferienimmobilie oder Rückzugsort für Naturliebhaber, Paare und Familien. Das Mobiliar kann, wenn gewünscht, kostenfrei übernommen werden.

Verkauf privat – ohne Maklerprovision.

## Ausstattung

Das Haus wurde umfassend und fachgerecht saniert:

- komplette Neudämmung mit PUR Hochleistungs Dämmung
- Kunststoff-Aluminium Fenster mit integriertem Fliegenschutz (außen RAL 7016 anthrazit)
- hochwertige, neue Aluminium-Haustür
- kompletter Innenausbau neu
- neue Einbauküche inkl. Geräte
- Elektroinstallation vollständig erneuert (2022–2023)
- Gasbetriebener Energieträger
- Fußbodenheizung im Bad
- zusätzliche Infrarotheizung, per App steuerbar
- DAB Radio in der Küche fest verbaut
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Teilunterkellert
- ganzjährig nutzbar

Außenbereich:

- Badezuber
- Kinderspielhaus mit Rutsche und Sandkasten
- Grillplatz mit Hollywoodschaukel
- überdachte Veranda vom Tischler
- camperfreundliches Carport vom Tischler (für bis zu 2 Fahrzeuge, Höhe bis ca. 3 m)
- Nebengebäude / Geräteschuppen

- Anschlussmöglichkeit für Camper/Wohnmobil

- neue befestigte Wege, pflegeleichter Garten

Alle Umbaumaßnahmen wurden von Fachfirmen durchgeführt, keine Eigenbauten.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Immobilie wird privat und provisionsfrei angeboten.

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich.

Hinweis:

Bei Ferien- und Freizeitimmobilien ist ein Energieausweis häufig nicht erforderlich. Die rechtliche Nutzungsart (Wochenendhaus/Ferienhaus, ganzjährige Nutzung) sowie die Erschließung sind vor dem Kauf individuell zu prüfen.

## Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung in Dahlen OT Schmannewitz (Landkreis Nordsachsen). Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Freizeit- und Erholungsgebiet mit viel Grün, altem Baumbestand und hoher Privatsphäre.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Waldbad

- ein naturnaher Badensee

- ausgedehnte Wald- und Spazierwege

Die Lage bietet eine sehr hohe Erholungsqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastruktur sind im Umfeld vorhanden. Die Städte Oschatz, Torgau, Dresden und Leipzig sind gut erreichbar, sodass auch spontane Wochenendaufenthalte problemlos möglich sind.

Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Natur und Freizeitnutzung – kein Durchgangsverkehr, kein Verdichtungsgebiet.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount

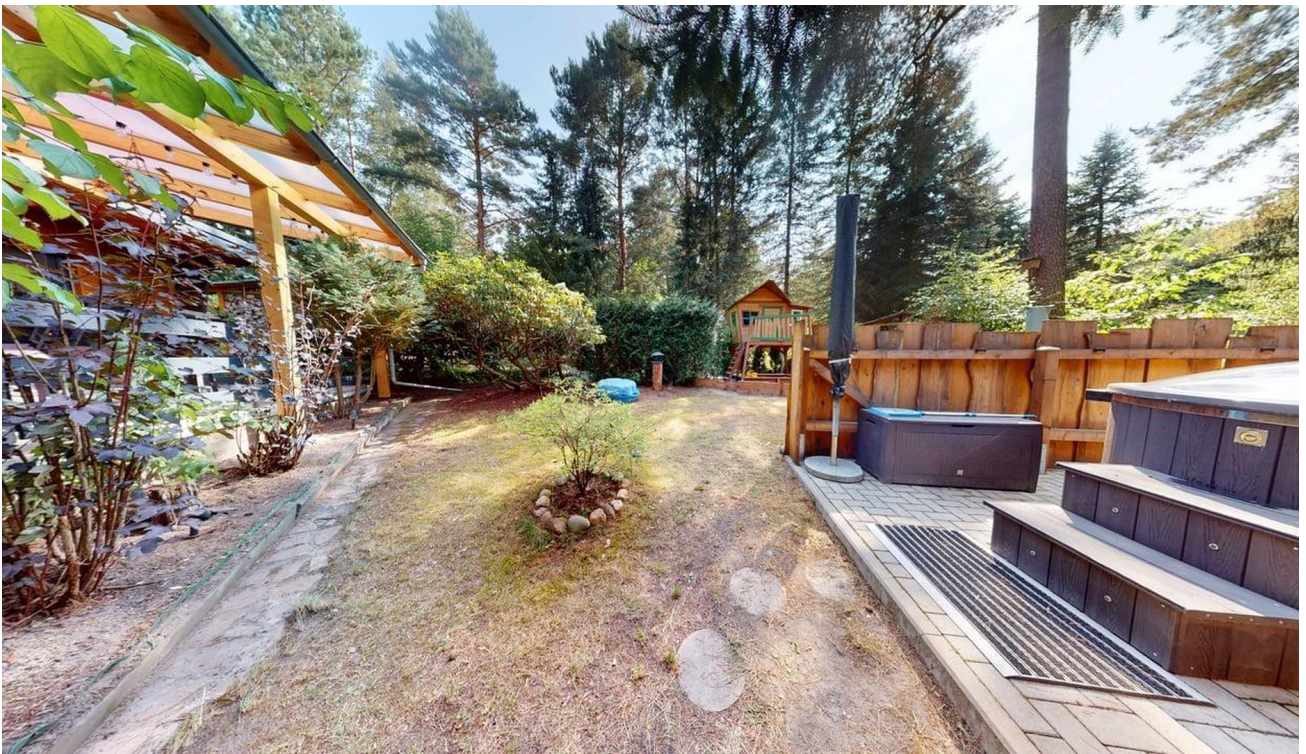


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

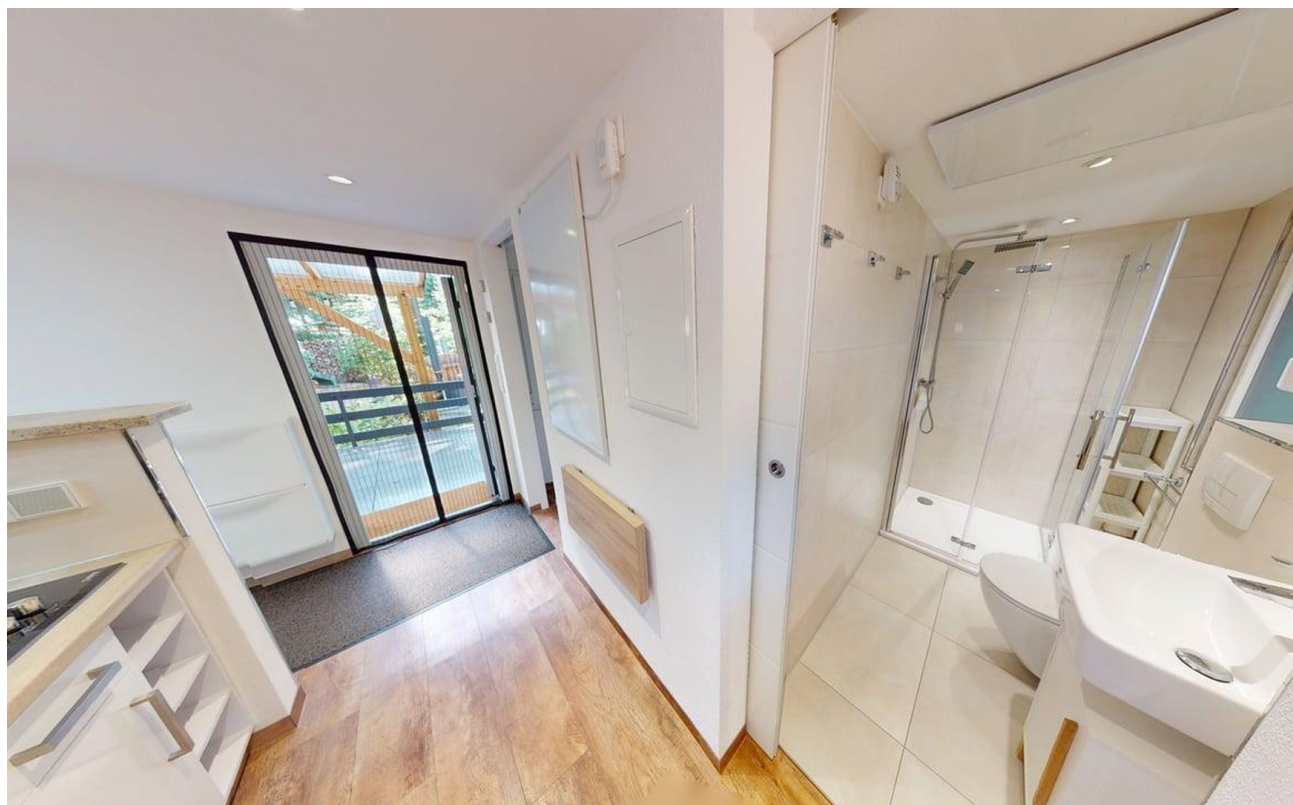


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



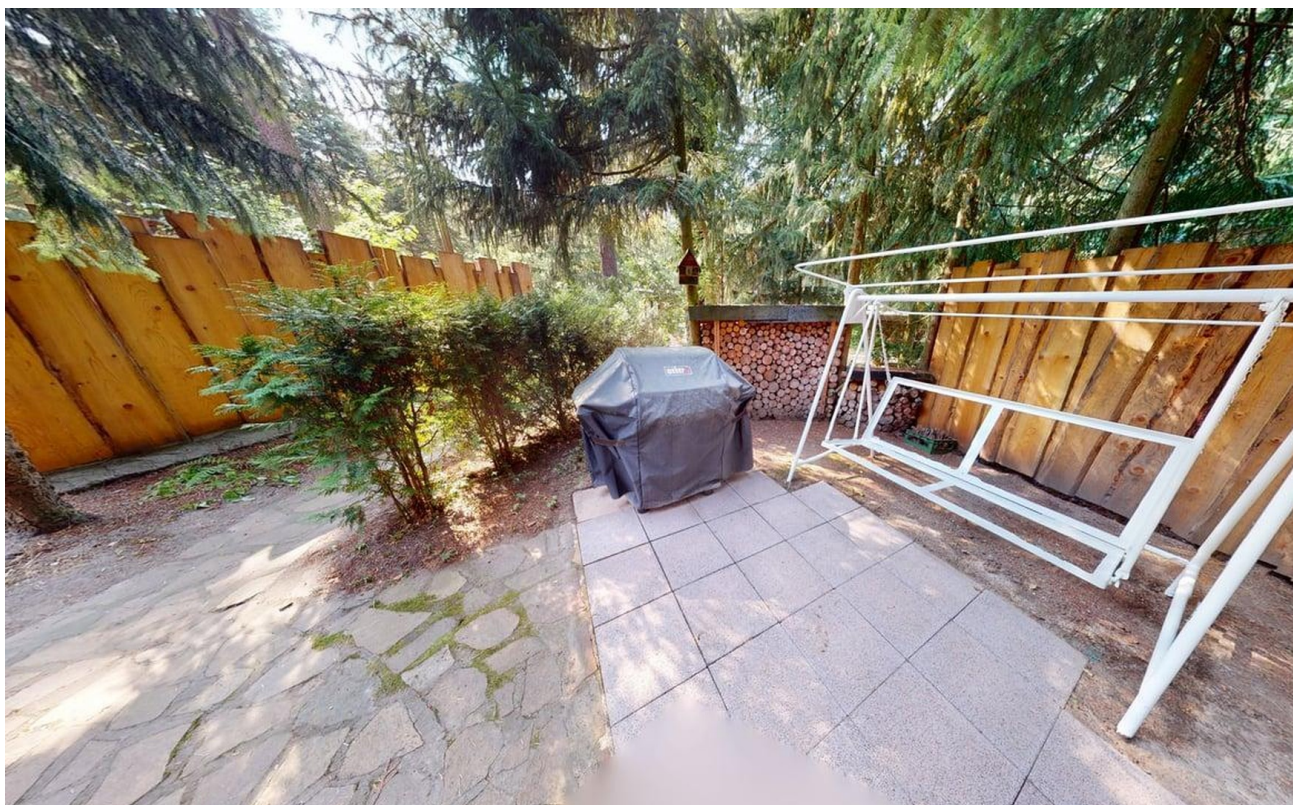
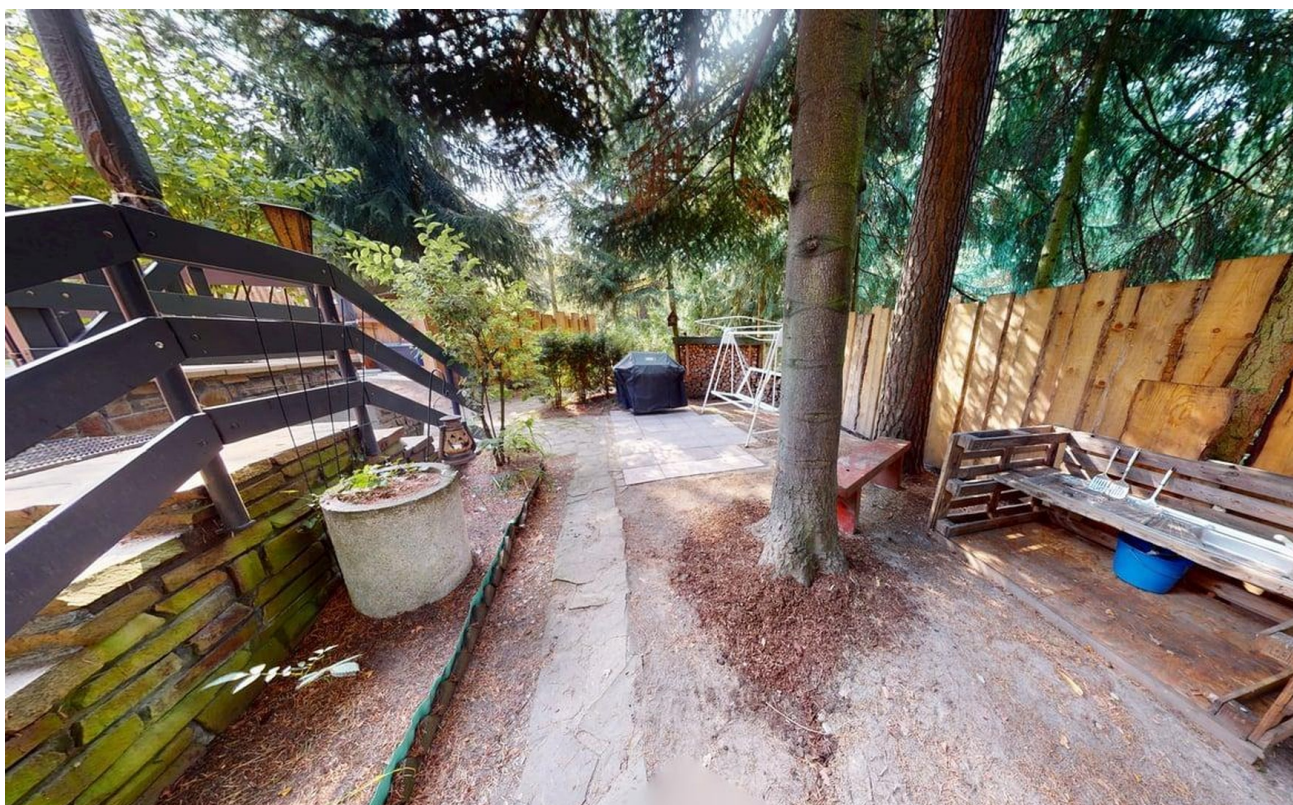


# Exposé - Galerie



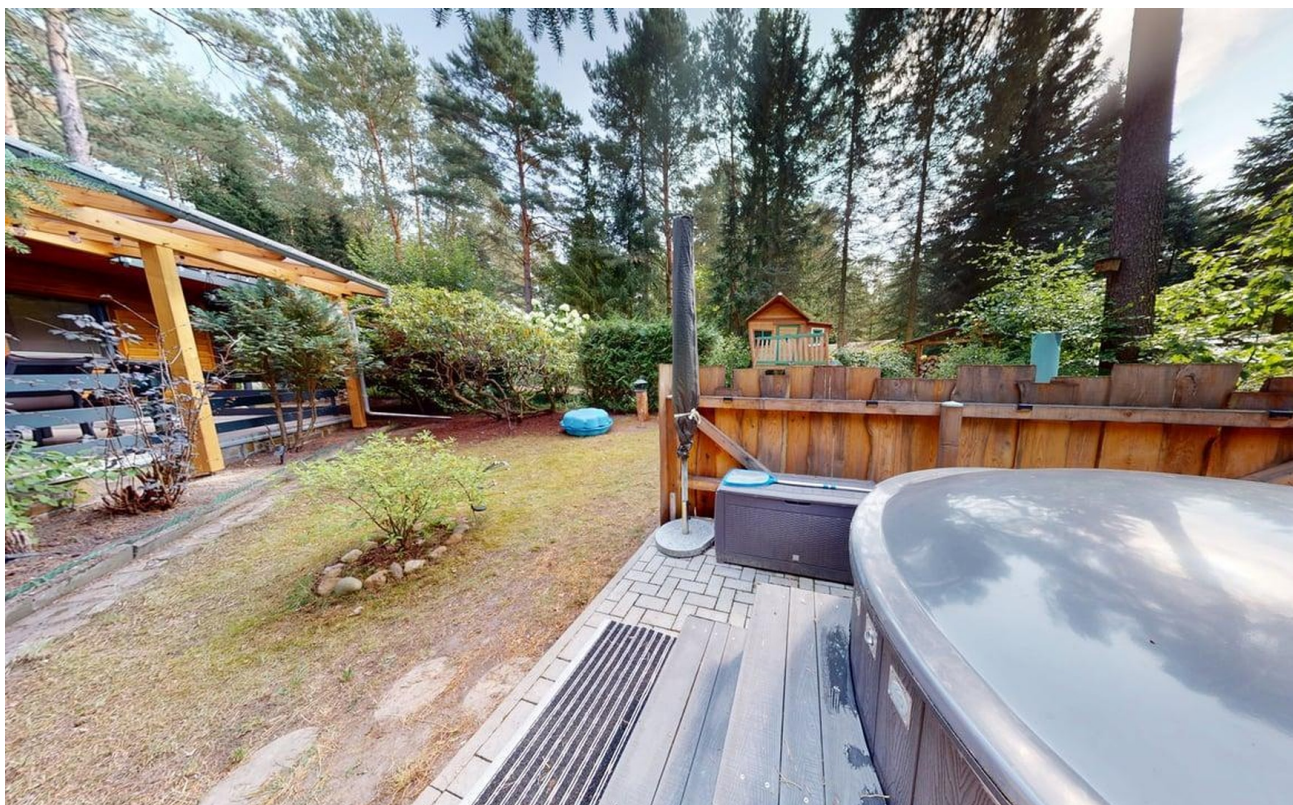
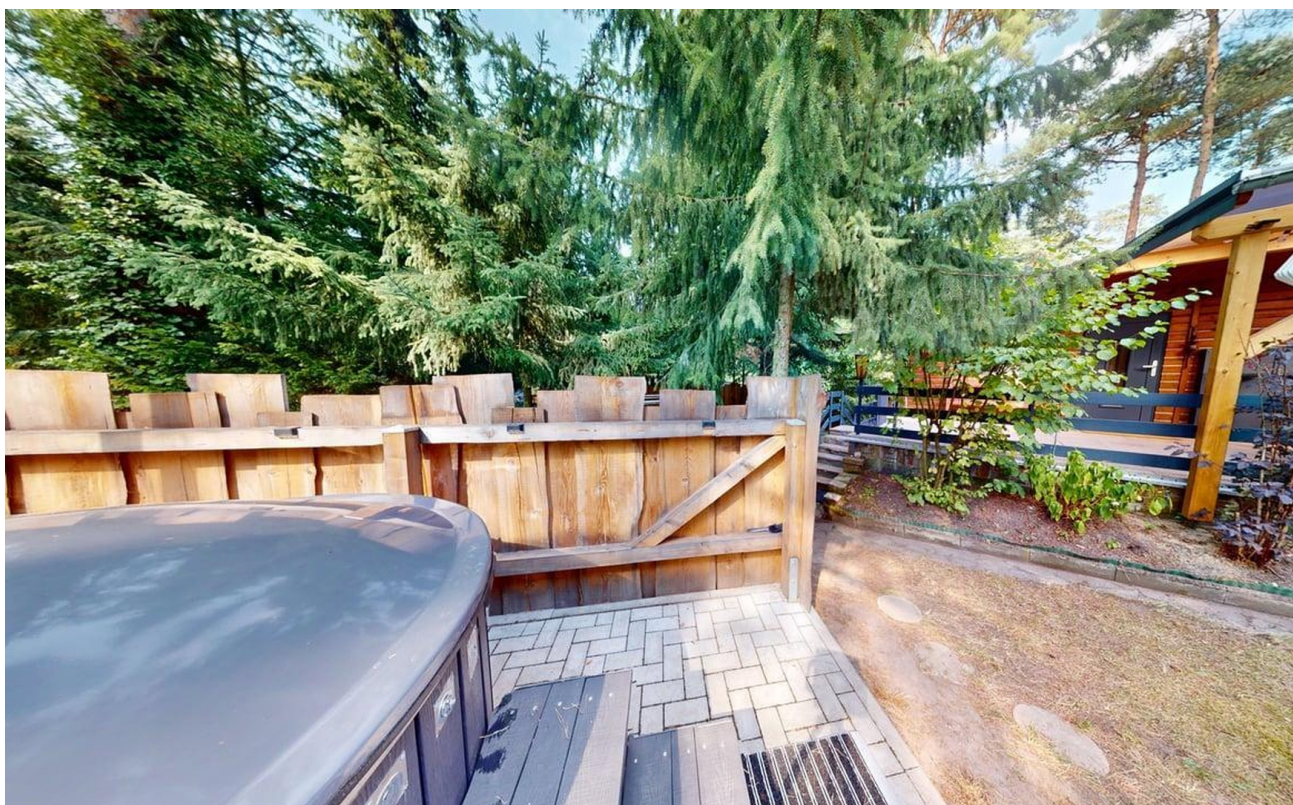


# Exposé - Galerie



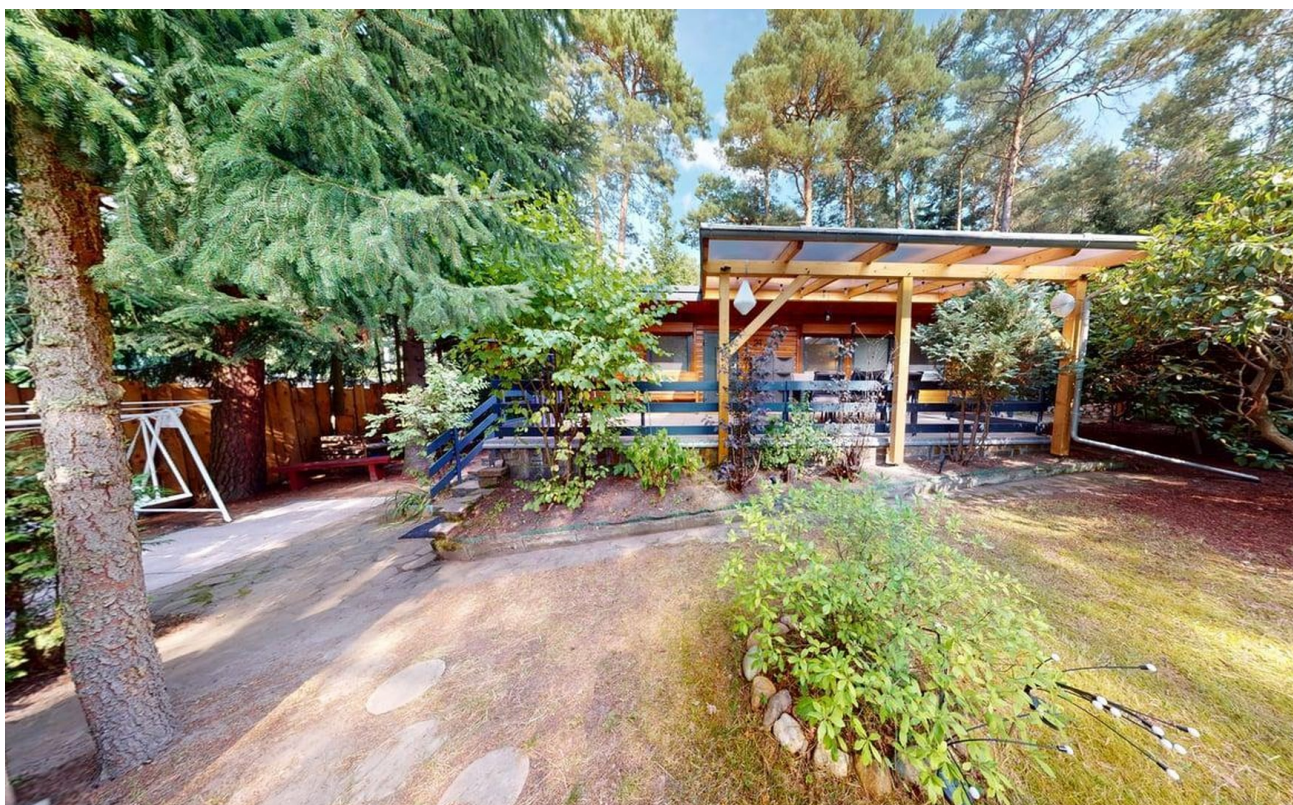


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



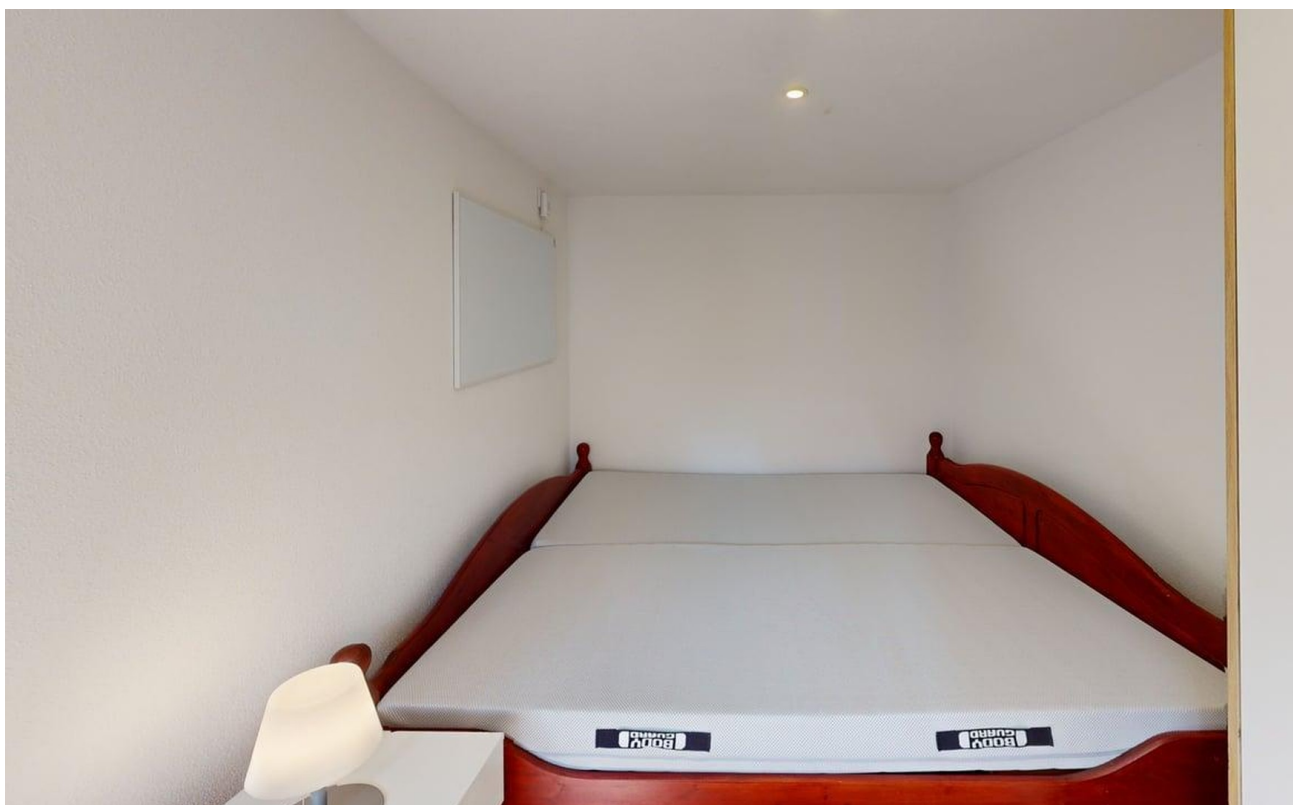


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



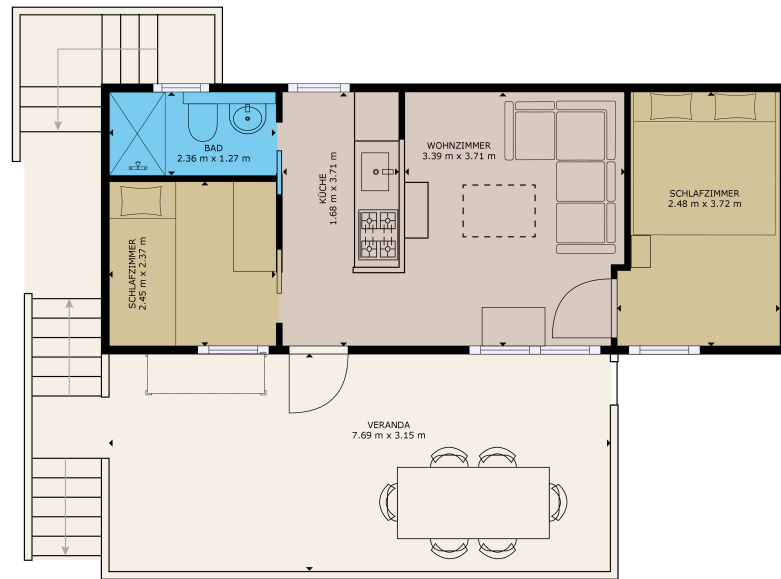


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN: 36 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREA: VERANDA: 23 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

