

# Exposé

## Maisonette in Oschatz

**Schöne Maisonette-Wohnung, frisch saniert, mit neuem Bad, zentrumsnah, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-438052**

**Maisonette**

Verkauf: **129.000 €**

Rosmarinstraße 45  
04758 Oschatz  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	395 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frisch sanierte/ renovierte 3-Raumwohnung in Oschatz-Zentrum zu verkaufen

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Oschatz – Rosmarinstraße 45

Zum Verkauf steht eine frisch sanierte bzw. renovierte und lichtdurchflutete Wohnung in bester Innenstadtlage von Oschatz – direkt in der Rosmarinstraße 45. Diese Innenstadtlage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele im Alltag aus – ideal auch für Paare, Familien oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und bietet somit sowohl die Option zur sofortigen Eigennutzung oder bei Vermietung die Renditechance für Kapitalanleger. Durch die zentrale Lage und die praktische Raumaufteilung ist die Immobilie nachhaltig gut vermietbar.

## Ausstattung

Attraktive Maisonette-Dreiraumwohnung im 1. und 2. Obergeschoss – zentral in Oschatz

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dreiraumwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. und 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses in zentraler Lage. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hellen Räumen - ideal sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über:

- ein sehr großzügiges und helles Wohnzimmer mit offen liegenden Holzbalken,
- ein Schlafzimmer,
- ein Kinderzimmer,
- eine separate Küche,
- ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Hänge-WC,
- eine Diele im Eingangsbereich sowie einen zentralen Flur,
- einen Abstellraum,
- einen geräumigen Keller (z.B. für Hobby und/oder Unterbringung der Fahrräder),

Diese Dreiraumwohnung verbindet Wohnkomfort, gute Vermietbarkeit und eine attraktive Lage – eine lohnende Investition oder ein zukünftiges Zuhause mit Perspektive.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Top Lage im Herzen von Oschatz

Die Wohnung befindet sich zentral in der Rosmarinstraße, nur wenige Schritte vom historischen Neumarkt und der charmanten Altstadt entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Dienstleistungsbetriebe liegen praktisch vor der Haustür und sind fußläufig erreichbar – perfekt für Ihren täglichen Bedarf.

Optimale Verkehrsanbindung

- Hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr: Der Bahnhof von Oschatz ist schnell erreichbar, regelmäßige Regionalzüge verbinden die Stadt stündlich mit Leipzig und Dresden – z. B. ca. 36 Minuten mit dem Zug nach Leipzig.

- Gute Straßenanbindung: Die Bundesstraße 6 führt direkt durch Oschatz und sorgt für kurze Wege zu den Autobahnen (z. B. A14 in ca. 20 Minuten).

- öffentlicher Nahverkehr: Stadt- und Regionalbusse erschließen das Stadtgebiet bequem.

Ideal für Pendler oder alle, die schnell und flexibel mobil sein wollen!

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von der fußläufigen Erreichbarkeit von:

- Supermärkten, Fachgeschäften und Wochenmarkt

- Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten

- Kindergärten, Schulen und Sportangeboten

- Verschiedene Allgemein- und Fachärzte

- Die Collm-Klinik Oschatz ist schnell erreichbar, ebenso Apotheken und therapeutische Praxen.

- Zusätzliche medizinische Angebote, Physiotherapie und Zahnärzte sind fußläufig erreichbar.

Oschatz ist eine liebenswerte sächsische Stadt mit rund 14.000 Einwohnern und einem lebendigen Stadtbild. Sie liegt eingebettet zwischen grünen Landschaften, dem Wermisdorfer Wald und der Dahleener Heide – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Freizeitaktivitäten in der Natur.

Die historische Altstadt mit ihrem Rathaus, dem Neumarkt und weiteren Sehenswürdigkeiten verleiht dem Standort ein charmantes und lebendiges Flair.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



neue Brennwert-Therme



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

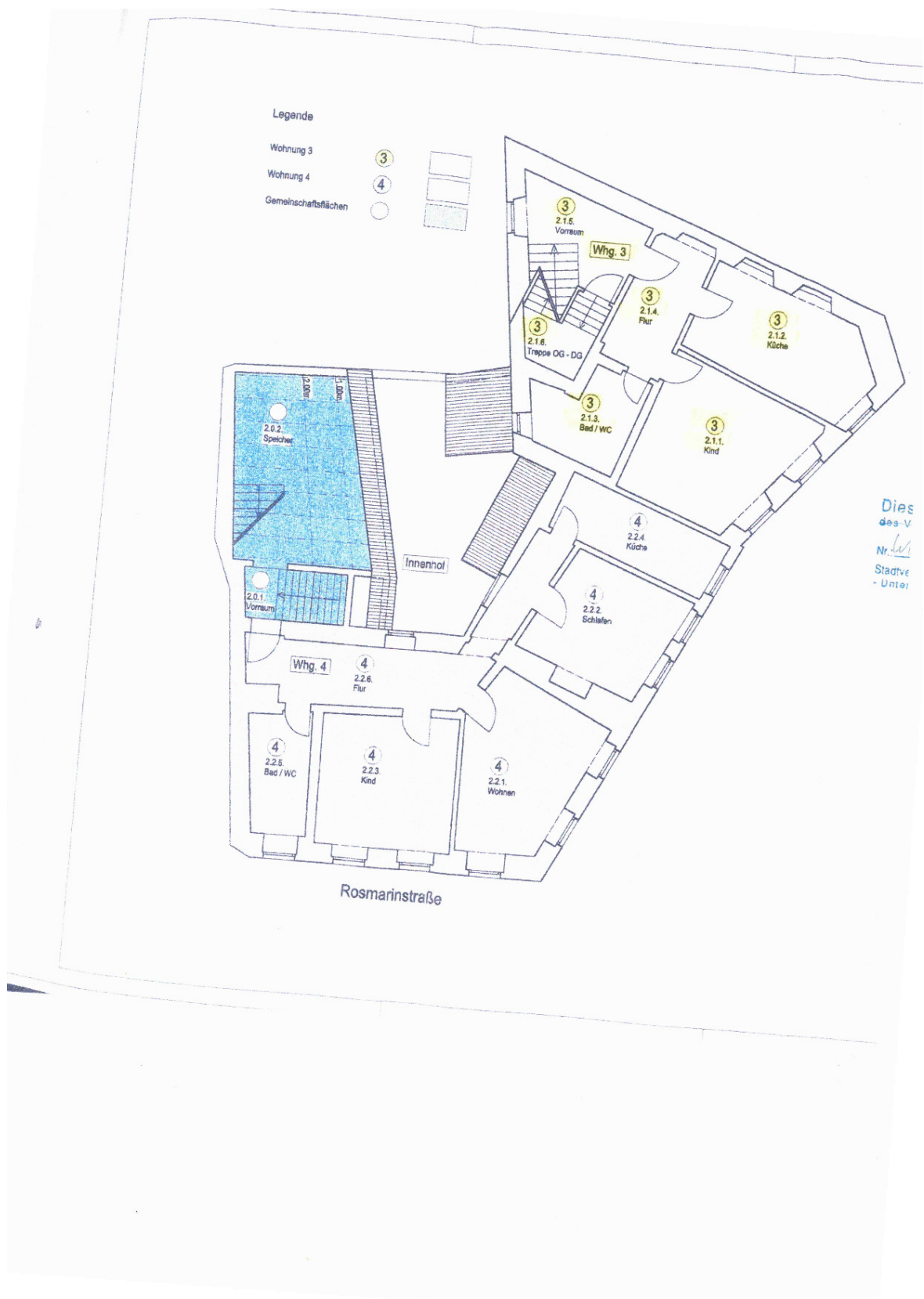


Hobby-Raum (Erdgeschoß)

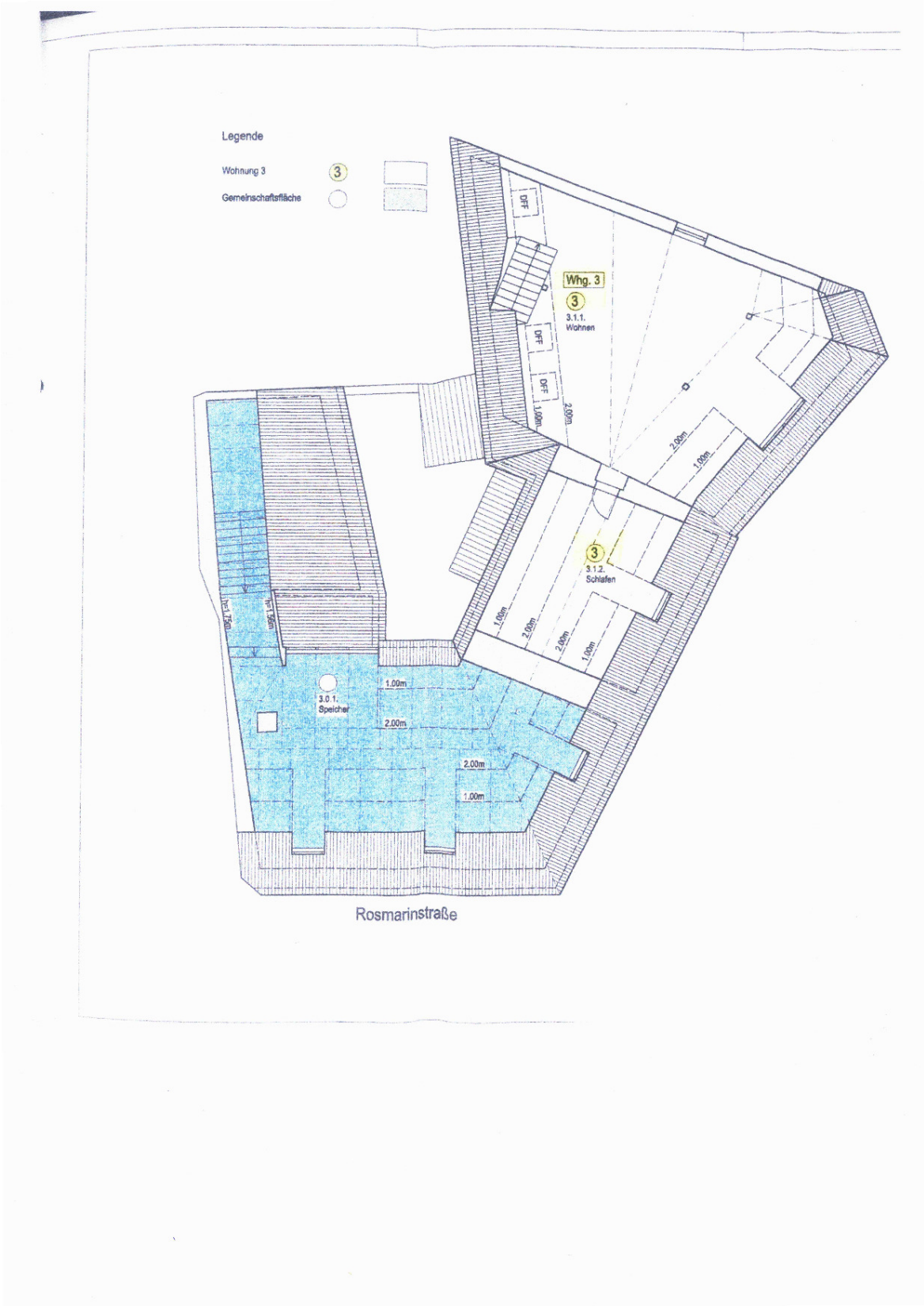
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

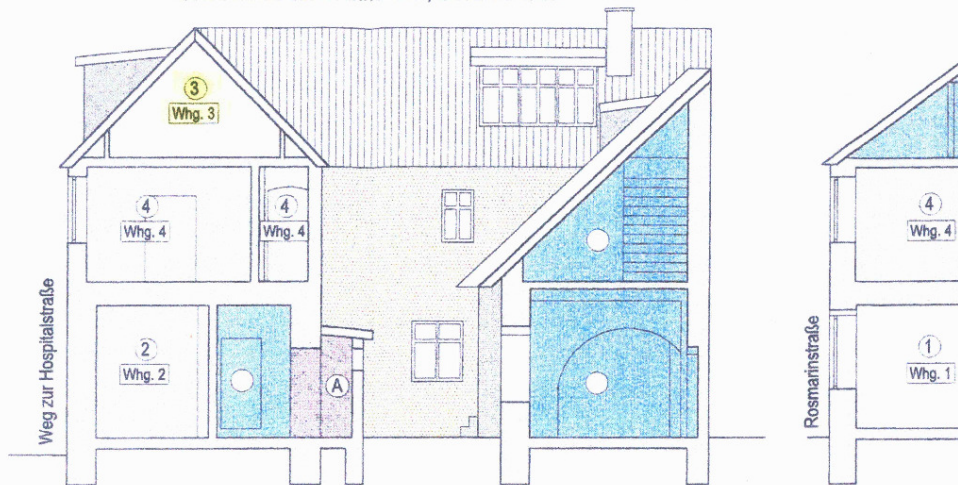


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Querschnitt durch Innenhof, Blick Ri. Süd



Querschnitt nördl. Hausteil, Blick Ri. Nord



Legende

Wohnung 1	①	
Wohnung 2	②	
Wohnung 3	③	
Wohnung 4	④	
Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht	A	
Gemeinschaftsfläche	○	