

Exposé

Maisonette in Coswig

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung- Eigennutzung
oder Kapitalanlage möglich.**



Objekt-Nr. **OM-451305**

Maisonette

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Rico Löwe

01640 Coswig
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	284 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese aufwendig und stilvoll modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1997. Die Wohnung ist im 2.Obergeschoss gelegen und wurde erst kürzlich umfassend

modernisiert. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung zeitgemäßer und moderner Materialien durchgeführt. Das Ergebnis ist ein modernes, elegantes Wohnambiente, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger

anspricht. Der helle Wohnbereich bietet eine angenehme Atmosphäre und Zugang zu dem Balkon. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich

harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Highlight ist die offene Galerie im Dachgeschoss, ein lichtdurchflutetes Wohnen ist zu jeder Jahreszeit garantiert. Ein besonderes Plus stellt der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz) dar, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Zusätzlich steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum.

Die Eigentumswohnung eignet sich somit ideal zur Eigennutzung oder als

wertstabile Kapitalanlage (die Kaufpreise für Wohneigentum in Coswig sind in den letzten 5 Jahren um 36 % gestiegen). Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bietet somit ein sehr geringes Leerstandsrisiko. Besonders gefragt sind kompakt geschnittene Wohnungen mit Balkon- ideal für Singles, Paare und Berufspendler.

Gern unterstützen wir Sie bei der Vermietung. Eine Rendite von ca. 4,5 % kann direkt nach Kauf in Aussicht gestellt werden.

Bei den im Exposé dargestellten Einrichtungsbeispielen handelt es sich um Vorschläge für eine mögliche Möblierung. Auf Wunsch kann eine Möblierung durch unsere Interior Designerin kurzfristig umgesetzt werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 284 €/ Monat.

Im Objekt findet aktuell eine Strangsanierung der alten Leitungen statt, die Maßnahme ist bereits vollumfänglich bezahlt und wird Mitte Mai 2026 abgeschlossen sein.

Ausstattung

Im Zeitraum März bis April 2026 erfolgte durch eine ortsansässige Fachfirma eine komplette Modernisierung der Wohnung.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Neugestaltung des Badezimmers gelegt. Dusche, Waschtisch und WC wurden getauscht, der vorhandene Heizkörper wurde gegen einen modernen Wandheizkörper ersetzt. Hochwertige Feinsteinzeugfliesen, Deckenspots und ein Spiegel mit LED Beleuchtung runden den positiven Gesamteindruck ab. Im Flur, im Wohnzimmer und in der Galerie im Dachgeschoss wurde Laminatboden in Eiche Chalet verlegt, in der Küche kamen die selben Feinsteinzeugfliesen wie im Badezimmer zum Einsatz. Eine neue Einbauküche, in der Farbe Sandbeige seidenmatt, inkl. Geschirrspüler, einer großzügigen Kühl/ Gefrierkombi und LED Beleuchtung, unterhalb der Hängeschränke, steht dem zukünftigen Eigentümer zur Verfügung. Selbstverständlich wurden auch in der Küche und im Flur Deckenspots eingebaut. Alle Wand und Deckenflächen sind mit einem Glattputz versehen, auch hier wurde auf eine moderne und zeitgemäße Gestaltung geachtet. Die Innentüren, alle Steckdosen/ Lichtschalter/ TV und Kabel Dosen wurden ebenfalls durch neue Materialien ersetzt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir bieten Ihnen, auf Wunsch, ein umfangreiches Netzwerk an Dienstleistern an.

Ob Handwerker (mittelständiges, ortsansässiges Unternehmen), Küchenstudio oder Interior Designerin, wir unterstützen Sie gern.

Lage

Coswig ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Meißen, direkt an der Elbe gelegen. Sie befindet sich zwischen der Landeshauptstadt Dresden (ca. 10 km östlich) und Meißen (ca. 8 km westlich), direkt angrenzend an Radebeul.

Die Stadt bietet eine hohe Wohnqualität mit guter Infrastruktur und direkter S-Bahn-Anbindung an Dresden. Die Autobahn ist über die Umgehungsstraße in ca. 10 Minuten erreichbar, somit eignet sich der Standort auch für Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Blick in die Einbauküche



Einbauküche Ansicht

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Bad mit Handtuchheizkörper



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel 2, Wohnen



Einrichtungsbeispiel 3, Wohnen



Galerie/ Schlafbereich

Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. 1, Galerie



Einrichtungsbsp. 2, Galerie

Exposé - Galerie



Flur mit Deckenspots



Einrichtungsbeispiel Flur



Zugang zum Balkon

Exposé - Galerie



seitliche Hausansicht



Zugang zum Haus

Exposé - Galerie



Blick in die gepflegte Anlage



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Sandkasten in der Anlage

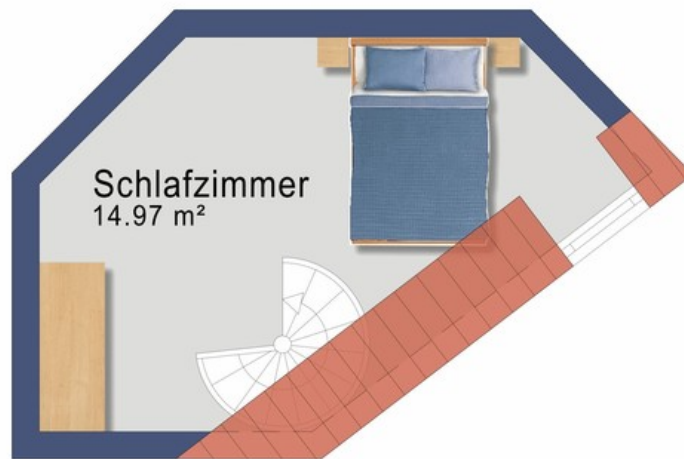
Exposé - Grundrisse



1. Dachgeschoss

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



2.Dachgeschoss

Grundriss DG