

Exposé

Landhaus in Coswig

Einzigartiges Anwesen mit 2,2 ha Grundstück & Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-465793

Landhaus

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
Max Rütz

Boselweg 42
01640 Coswig
Sachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 23.000,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Zimmer | 7,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 450,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Anwesen mit 2,2 ha Grundstück & Einliegerwohnung – Naturparadies bei Meißen

Boselweg, 01640 Coswig OT Sörnnewitz

Kaufpreis: 399.000 € (VB)

Geld ist nicht(!) alles... wir können uns gerne kennenlernen und du/ihr/Sie machen uns ein Angebot.

Wohn-/Nutzfläche: ca. 440 m²

Grundstück: ca. 22.450 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen in absolut ruhiger und naturnaher Lage am Elbufer – ein echtes Paradies für Naturliebhaber, Selbstversorger oder Menschen mit Visionen.

Das Grundstück umfasst rund 2,2 Hektar mit Wiesen, Wald, ehemaligem Weinberg sowie Garten- und Hofflächen – teilweise in reizvoller Hanglage mit fantastischem Weitblick.

Das Wohnhaus (Baujahr ca. 1776) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenobjekt.

Gebäude & Ausstattung

- Wohnhaus mit EG, OG und Dachboden
- Ca. 350 m² Wohn-/Nutzfläche im Haupthaus
- Ca. 90 m² im Anbau/Nebengebäude
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss (2 Zimmer, Küche)
- Obergeschoss mit 5 Zimmern, Küche & Bad
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne (2016 erneuert)
- Gasheizung (Therme von 2016 im OG)
- Grundstück voll erschlossen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)

△ Zustand: sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltung

Lage

Sörnnewitz liegt idyllisch im Elbtal bei Meißen, direkt an den Ausläufern des Spargebirges. Das Anwesen befindet sich inmitten des FFH-Schutzgebietes „Bosel und Elbhänge“ – eine landschaftlich einmalige Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Besonderheiten

- Sehr großes Grundstück mit vielfältiger Nutzung

- Absolute Ruhe & Natur pur
- Einmalige Aussichtslage
- Ideal für:
- Mehrgenerationenwohnen
- Naturliebhaber / Selbstversorger
- kreative Bau- & Sanierungsprojekte

Hinweise

- Verkauf privat & provisionsfrei
- Lage im Außenbereich / Landschaftsschutzgebiet
- Bauliche Änderungen genehmigungspflichtig
- Notar- & Grundbuchkosten trägt der Käufer

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage! Besichtigung nach Vereinbarung möglich

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



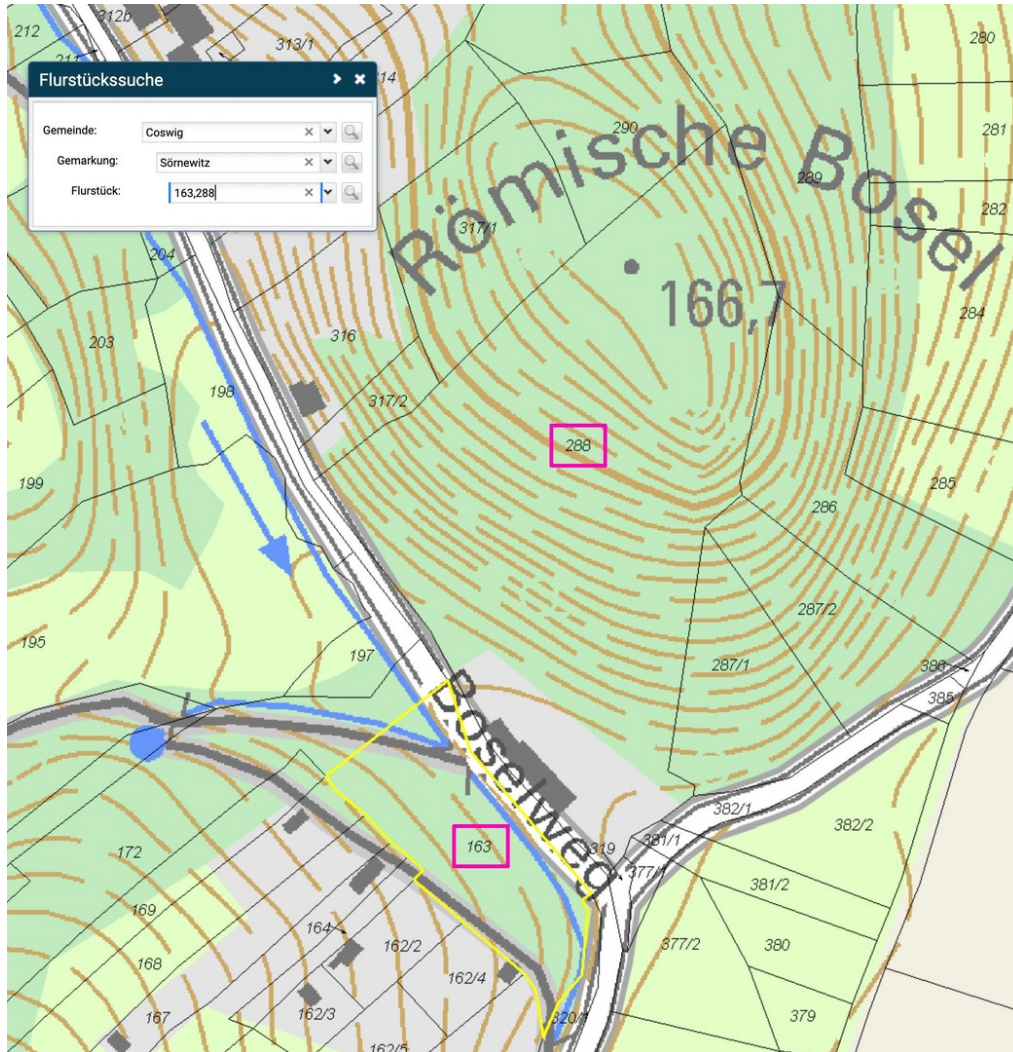
Sörnewitz
163

Landwirtschaftsflä
Verkehrsfläche

Sörnewitz
288

Landwirtschaftsflä
Unland,
Gebäude- und Freit
Waldfläche,
Boselweg 42

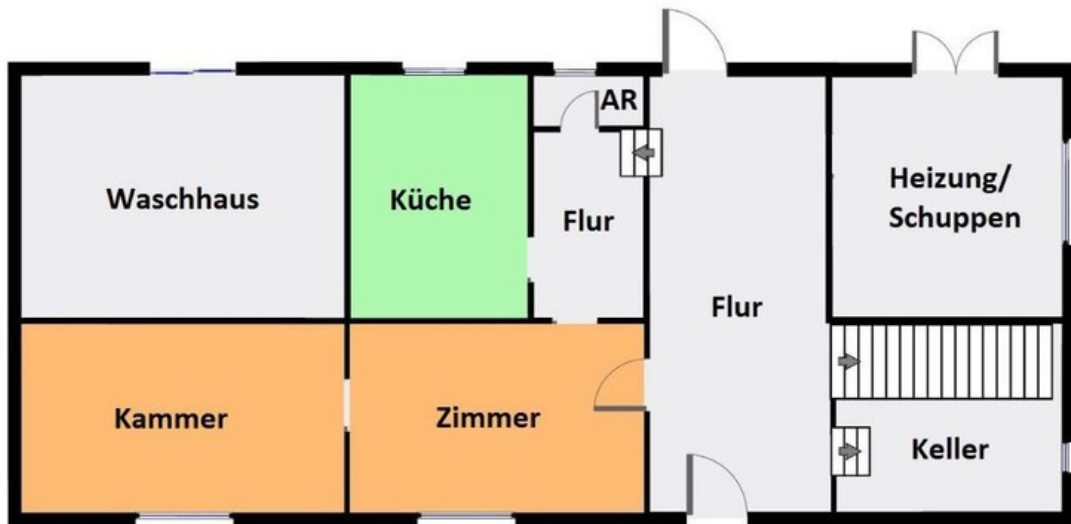
Exposé - Galerie



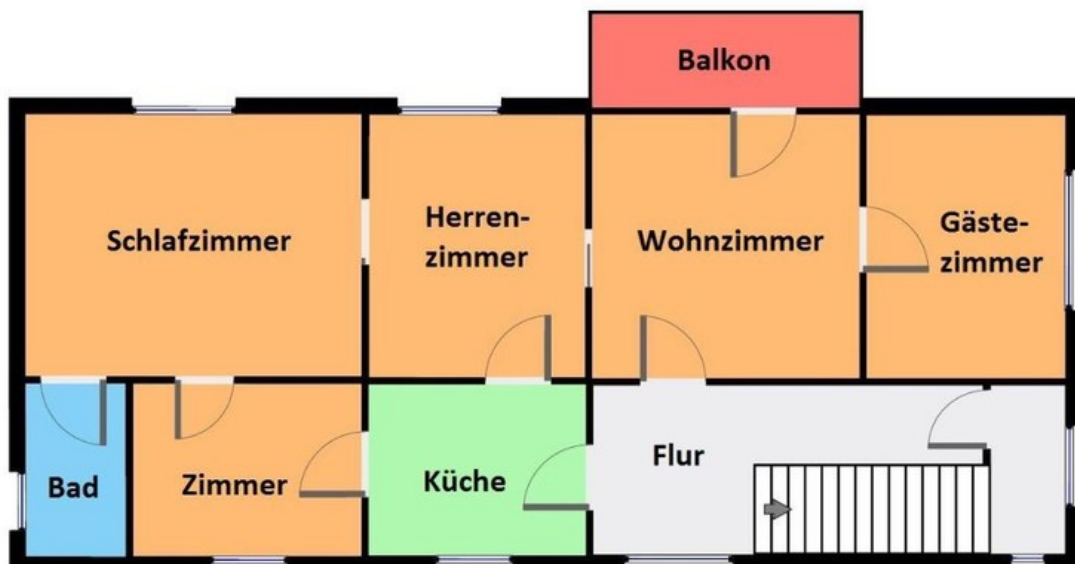
Exposé - Grundrisse

Grundrisse (nicht maßstäblich!)

EG



OG



Exposé - Anhänge

1. Exposé

Exposé

Privatverkauf

Grundbesitzer werden!
EFH mit Einliegerwohnung auf 2,2 ha
Landschaftsfläche zu verkaufen!



Boselweg 42 in 01640 Coswig OT Sörnewitz

Lage und Verkehrsanbindung:

Das Dorf Sörnewitz liegt am Elbufer im nordwestlichen Teil des Elbtalkessels. Unmittelbar westlich des Dorfkerns beginnen die Ausläufer des Spaargebirges, das als kleinstes Gebirge Sachsens gilt. Auf Sörnewitzer Gebiet befinden sich die Deutsche Bosel mit der markanten Boselspitze (183 m ü. NN) und nördlich davon die Römische Bosel.

Das zum Verkauf stehende Grundstück ist eine Landschafts-Teilfläche des überwiegend bewaldeten Berges „Römische Bosel“.

Die Römische Bosel ist eines von 5 Einzelgebieten des ca. 157 ha großen „FaunaFlora-Habitat-Gebietes Bosel und Elbhänge“ nordwestlich und südwestlich von Meißen. Laut offizieller Gebietsbeschreibung handelt es sich um „exponierte Steilhänge des Elbdurchbruchtales bei Meißen mit Felsköpfen, ...Trockenwäldern, Magerrasen und stellenweise extensivem Weinbau“.

Seit April 2011 ist das gesamte Gebiet als „Besonderes Erhaltungsgebiet“ ausgezeichnet und durch die Europäische Kommission in die Liste der „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ aufgenommen.

Die Immobilie:

Gebäude:

Bei dem zum Verkauf stehenden Anwesen handelt es sich um ein Wohnhaus mit Anbau (Baujahr ca. 1776) welches als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden kann. Das Objekt hat EG, OG und Dachboden und einen ebenerdigen Anbau.

Es ist nicht unterkellert.

Die mögliche Wohn-/Nutzfläche beträgt überschlägig ca. 350 m² im Wohnhaus zzgl. ca. 90 m² im Nebengebäude/Anbau.

Die angegebene Wohn-/Nutzfläche basiert auf überschlägiger Schätzung. Ein aktuelles, vermaßtes Aufmaß sowie bemaßte Grundrisse liegen nicht vor.

Der jetzige Eigentümer hat es 1975 erworben. In den 70iger Jahren wurden die Dachstühle in beiden Gebäuden erneuert und die Dächer mit Glasfließschindeln neu gedeckt.

Das Grundstück ist komplett erschlossen, Strom, Wasser, Gas und Abwasseranschluss ist vorhanden.

Im EG befindet sich ein großer Hausflur mit Ausgang zum Garten, die Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, eine Küche, ein Waschhaus und ein großer Schuppen, in dem sich die Heizung befindet. Das EG wird seit den 70iger Jahren nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt. Im EG gibt es noch verschiedene alte Öfen. Hier wurde keine neue Heizung installiert.

Im OG befinden sich 5 Zimmer, eine Küche sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche. Das OG hat einen schönen großen Balkon mit herrlichen Blick in den Garten.

2016 ist dieser runderneuert worden.

Für das OG wurde 2016 eine neue Heiztherme (Gas) installiert, die alten gusseisernen Heizkörper mit Thermostaten versehen.

Das Objekt befindet sich in einem modernisierungs-/ bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Die Grundrisse in beiden Etagen sind veränderbar.

Grundstück:

Zum Verkauf steht ein Stück landschaftliche Idylle bestehend aus 3 Flurstücken und einer Gesamtfläche von ca. 22.450 m² unterteilt in ca. 3.980 m² Wiese/Wald, ca. 2.880 m² Laubwald und 15.590 m² Garten, ehem. Weinberg, Hof und Gebäudefläche zum großen Teil in Steillage. Auf dem höchsten Aussichtspunkt hat man einen weiten Rundum-Blick über die weite Landschaft.

Das Anwesen eignet sich ideal für Naturliebhaber, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit Vision und dem Wunsch nach einem außergewöhnlichen Grundstück in einmaliger Lage.

Nach Kenntnis des Eigentümers liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich. Bauliche Maßnahmen sind genehmigungspflichtig; ein Neubau dürfte voraussichtlich nur im Rahmen des bestehenden Gebäudebestandes möglich sein. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Behörden.

Katasterangaben

Das Grundstück besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sörnewitz:

- Flurstück 163 – 3.980 m²

Nutzung laut Liegenschaftskataster: Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche

- Flurstück 288 – 18.470 m²

Nutzung laut Liegenschaftskataster: Landwirtschaftsfläche, Unland, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche.

Lagebezeichnung: Boselweg 42

Die Gesamtfläche beträgt somit ca. 22.450 m².

Die Flächen umfassen Garten- und Wiesenbereiche, Waldflächen sowie die Gebäude- und Hofflächen in teilweise ausgeprägter Hanglage.

Hinweise:

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen erstellt.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig.

Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet.

Die Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

Kaufpreis (VB): 399.000 EUR

Stand: Mai 2026

Gebäude Straßenansicht



Gebäude mit Anbau Gartenseite



Garten am Wohnhaus



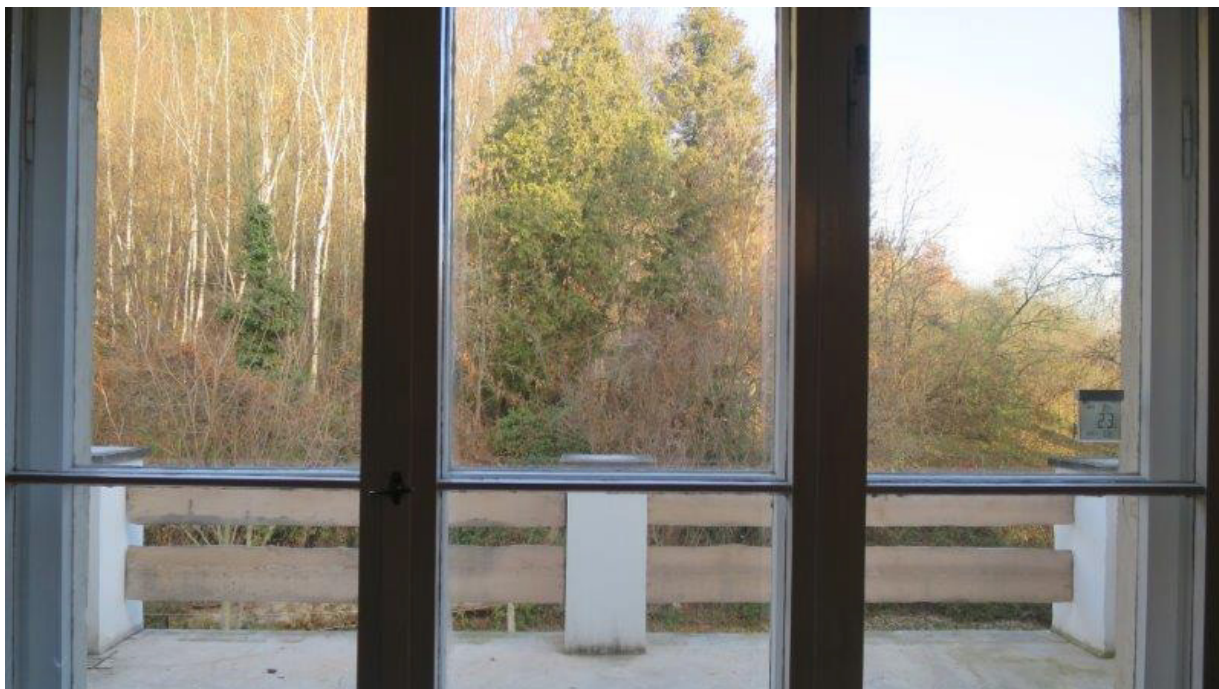
Wohnzimmer OG mit Balkon



Flur/Eingangsbereiche Haus

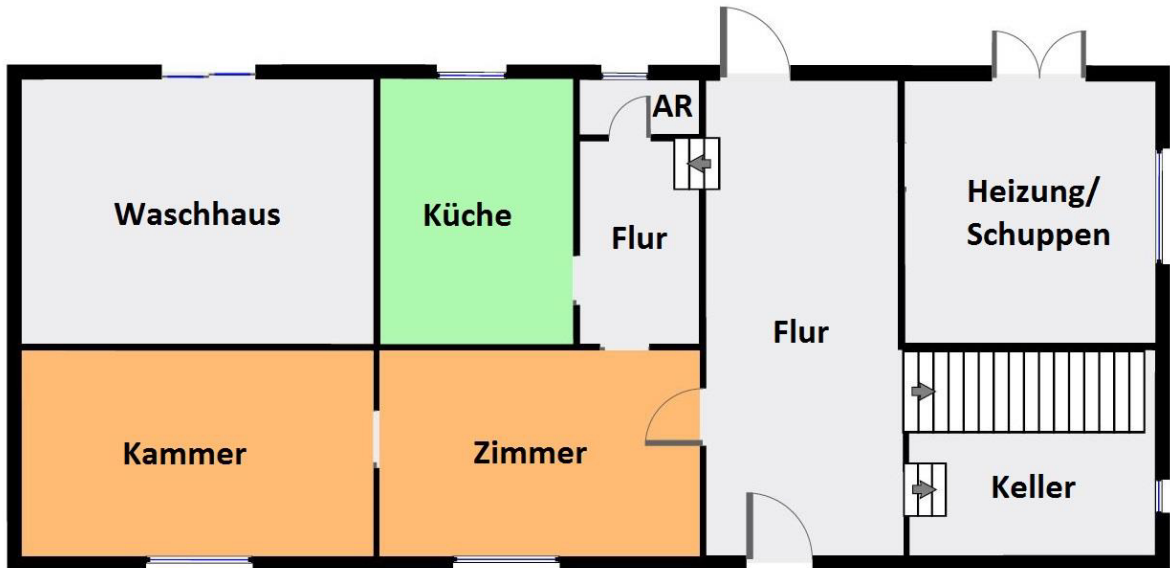


Balkon OG

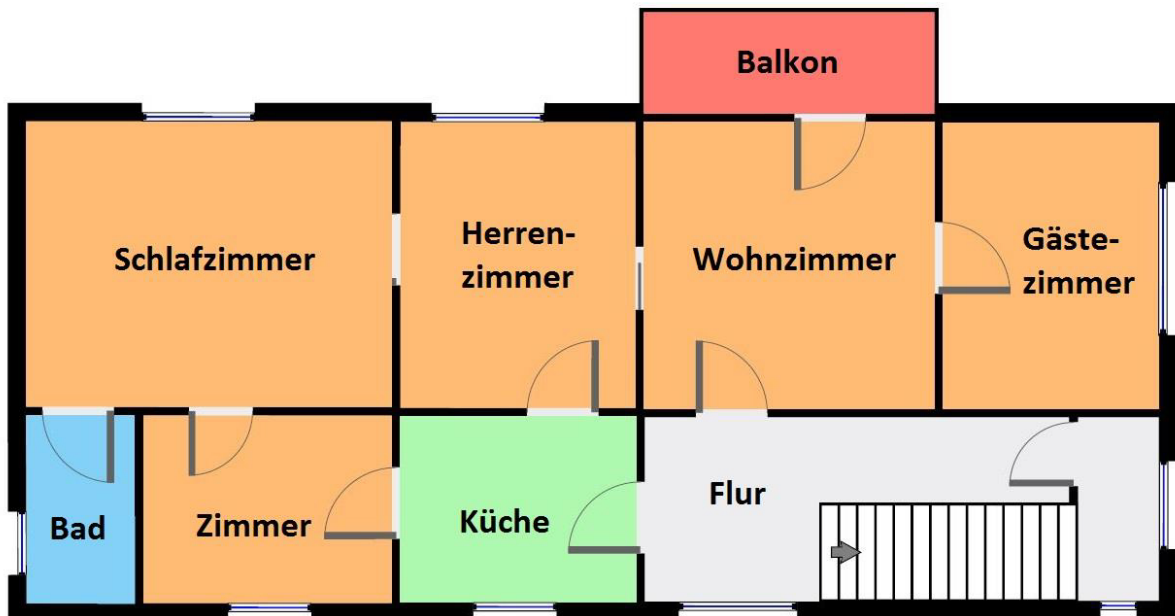


Grundrisse (nicht maßstäblich!)

EG



OG



Katasterangaben

