

Exposé

Doppelhaushälfte in Rammenau

**Traumhafte Doppelhaushälfte im schönen Rammenau -
Ihr neues Zuhause wartet!**



Objekt-Nr. OM-277761

Doppelhaushälfte

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Ortlepp Immobilien Finanzierung
Telefon: 0351 85032945
Mobil: 0162 8989857

01877 Rammenau
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	301,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	190,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten des idyllischen Rammenau präsentiert sich diese charmante Immobilie in einer besonders ruhigen Wohnlage. Das Haus besticht nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch sein durchdachtes Raumkonzept.

Auf zwei Etagen verteilen sich hier alle Annehmlichkeiten, die ein Familienheim bieten sollte. Schon beim Betreten des Erdgeschosses überzeugen die hellen und großzügigen Räume. Hier erwarten Sie ein einladendes Wohnzimmer, eine moderne Küche mit einer bereits integrierten Einbauküche, ein praktischer Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum mit allen notwendigen und anliegenden Medien sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss beherbergt zwei gemütliche Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer mit einer angrenzenden kleinen Ankleide. Ein weiterer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer besticht durch seine Großzügigkeit. Hier finden Sie ein Doppelwaschbecken, eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und selbstverständlich ein Fenster, das für natürliche Lichtverhältnisse sorgt.

Über eine kleine einzuhängende Treppe gelangen Sie in den Dachboden. Dort befindet sich die Heizungsanlage des Hauses. Zudem ist der Dachboden teilgedämmt, was zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt.

Das Äußere der Immobilie ist genauso beeindruckend wie das Innere: Eine Terrasse, die sich zur Vorderseite des Hauses erstreckt, lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Gartenanteil auf der Rückseite Ruhe und Privatsphäre bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, einer davon überdacht.

Errichtet im Jahr 1996, befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand und steht nun zum Verkauf. Dieses Haus verspricht nicht nur Komfort und Gemütlichkeit, sondern soll dem neuen Eigentümer auch ein wahrhaft wunderschönes Zuhause bieten. Ein Ort, an dem man sich gerne zurückzieht und gemeinsame Momente genießt.

Ausstattung

- Gäste WC im Erdgeschoss
- Wohnzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Vorratsraum im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit allen notwendigen Medienanschlüssen
- 2 Kinderzimmer im Obergeschoss
- Schlafzimmer Eltern im Obergeschoss mit kleiner Ankleide
- Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC im Obergeschoss
- Abstellraum im Obergeschoss
- Dachgeschoss ist teilgedämmt und hier befindet sich die Heizungsanlage
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Terrasse nach vorn
- Gartenanteil hinter dem Haus
- Fußboden bestehend aus Fliesen und Laminat

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir sind Ihr Partner für einen erfolgreichen Verkauf.

1. Wir verfügen über tiefgehende Kenntnis des bestehenden Immobilienmarktes und entwickeln gerne eine individuelle Verkaufsstrategie für Sie. Wir bewerten Ihre Immobilie unverbindlich, kostenfrei und marktgerecht.
2. Wir sind für Sie da und begleiten Sie von der kostenlosen Beratung bis hin zum Notartermin, immer getreu unserer Philosophie: kompetent, zuverlässig und diskret.
3. Mit uns erhalten Sie eine kostenlose Marktpreiseinschätzung, eine Drohnenbefliegung und einen kostenlosen Energiepass. Zudem ist die Objektübergabe nach Verkauf ebenfalls kostenfrei mit inbegriffen.

Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf Informationen Dritter, die der Firma Uwe Ortlepp Immobilien Finanzierung erteilt wurden. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben des Verkäufers nicht durch eine eigene Wohnflächenberechnung überprüft. Auch kommt es teilweise vor, dass die Angabe des Baujahrs nicht exakt stimmt und es zu geringfügigen Abweichungen kommt. Dies bitten wir in Ihrer Objekteinschätzung mit einfließen zu lassen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Fällig und verdient mit Unterschrift des notariellen Kaufvertrages.

Diese angebotene Immobilie wird auf der Basis eines exklusiven Alleinauftrages vermarktet. Aus diesem Grund können Objektbesichtigungen nur mit uns vereinbart werden und mit unserer Anwesenheit stattfinden. Wir stehen Ihnen dafür gerne zur Verfügung.

Lage

Rammenau ist weit über die Grenzen des Landkreises Bautzen durch sein Barockschloss bekannt.

Die Autobahn A 4 Abfahrt Burkau ist ca. 3 km entfernt. Von dort sind es nur ca. 30 Minuten in die Landeshauptstadt Dresden, die gleiche Zeit benötigt man nach Bautzen.

Die Gemeinde Rammenau befindet sich im Landschaftsschutzgebiet der Westlausitz und am Fuße des Hochsteins der sich bei Wanderern großer Beliebtheit erfreut.

Die kleineren und größeren Teiche des Ortes werden traditionell als Fischeaufzucht genutzt.

Für die täglichen Besorgungen ist ein Nah- Kauf, eine Bäckerei und 2 Fleischer im Dorfzentrum.

Ein Kindergarten ist vorhanden. Die Grundschule sowie die weiterführenden Schulen sind im ca. 5 km entfernten Bischofswerda.

Eine große Freizeitanlage mit Tennisplätzen, Fitnesscenter, Bowling und Gastronomie steht zu Ihrer Verfügung.

Das Barockschloss ist bewirtschaftet, sowie zwei traditionelle Gaststätten im Ort.

Im Schloss finden auch Konzerte und Veranstaltung wie z.B. die Oberlausitzer Leinentage statt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Rückansicht



Küche



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Bad OG

Exposé - Galerie

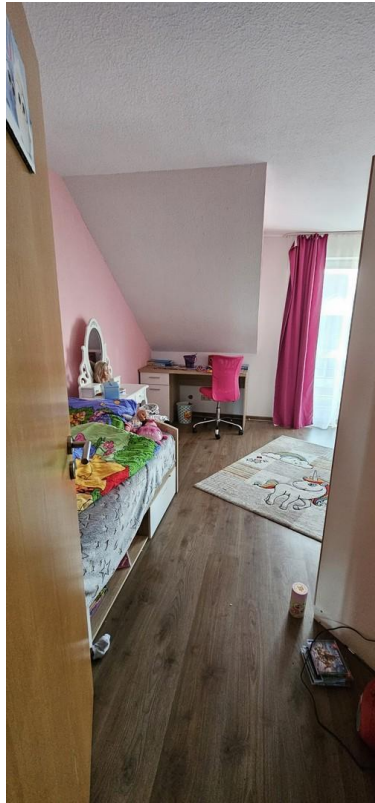


Schlafzimmer Eltern OG

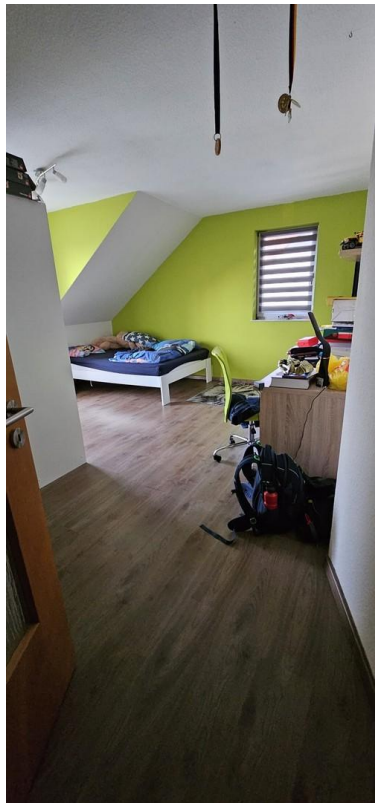


Schlafzimmer Ankleide OG

Exposé - Galerie

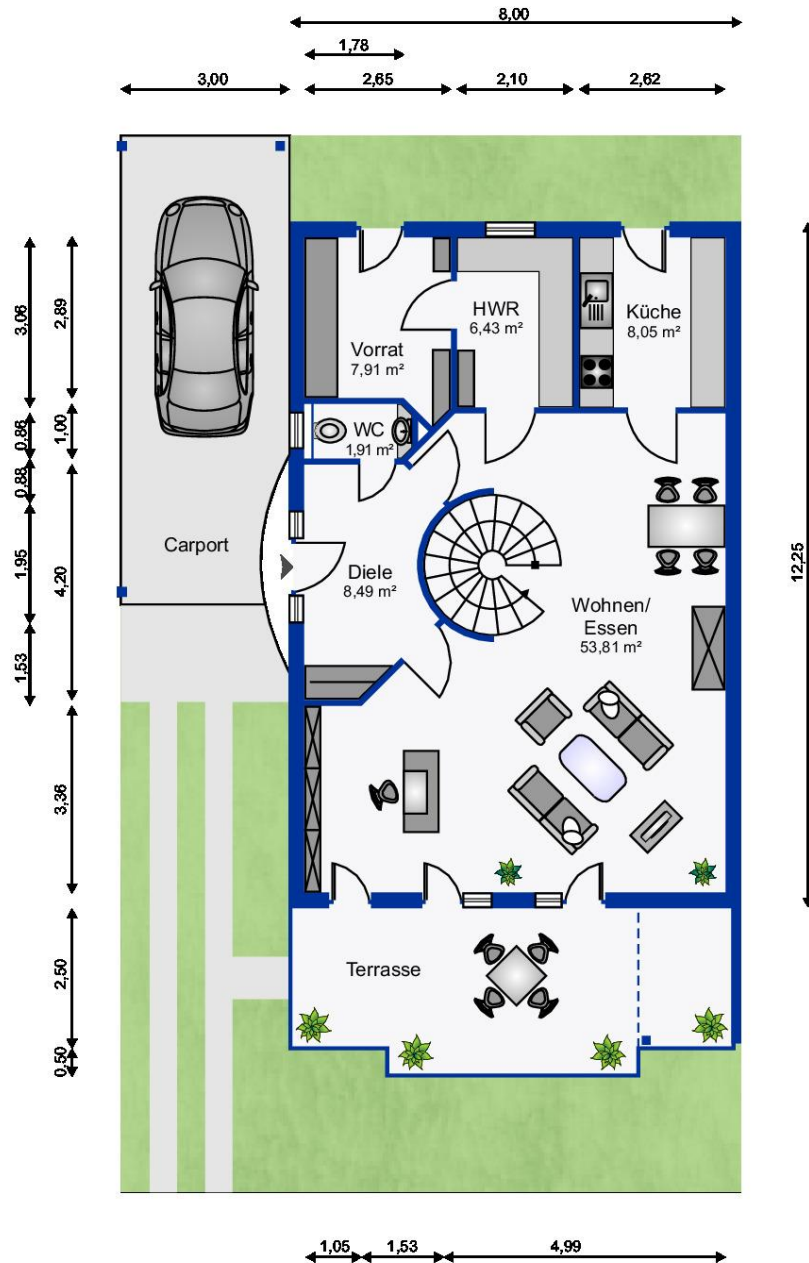


Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

