

## großzügiges, schönes Einfamilienhaus als Reihenhaus



**Objekt-Nummer** 800

**Objektart** Einfamilienhaus

**Baujahr** 1989

**Wohnfläche** 130 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche** 320 m<sup>2</sup>

**Zimmer** 5

**Beschreibung** Bei dem Angebotsobjekt handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus als Reihenhaus mit Garage im Haus. Das Reihenhaus ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und könnte zu Wohnzwecken oder auch anderen Dingen genutzt werden, wie z.B. als großer Hobbyraum usw.. Das Reihenhaus ist genau zur Wendezeit als Einfamilienhaus fertiggestellt wurden. Die eingesetzten Baustoffe und Materialien stammen bereits überwiegend aus der Nachwendezeit. Umfangreiche Werterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden bisher noch nicht durchgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzverbundfenster mit Thermoverglasung. Sanitäre Bereiche befinden sich im Kellergeschoss mit einer Dusche und WC. Im Erdgeschoss befindet sich ein so genanntes "Gäste WC" und im Obergeschoss ein relativ modernes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Helle und weitestgehend zeitlos schöne Fliesen wurden in diesen Bad verarbeitet. Bei den elektrotechnischen Anlagen des Einfamilienhaus handelt es sich um weitestgehend soliden Vorwendestandard. Bei den Sicherungen handelt es sich um Einschraubsicherungen. Ein moderner Sicherungskasten mit Kippsicherungen ist nicht vorhanden. Eine Wärmedämmung des Gebäudes nach den aktuellen Forderungen bezüglich der Wärmeschutzverordnung gibt es nicht. Das Wohngebäude wird mittel Ölheizung beheizt. Der Heizkessel stammt von der Firma Brötje. Auch das warme Wasser wird über die Ölheizung produziert. In der Diele im Erdgeschoss ist ein Schornsteinanschluss für eine Heizquelle mittels fester Brennstoffe vorhanden. Die Terrasse des Hauses erreicht man vom Wohnzimmer aus und hat einen unverbauten Blick über Gärten, Wiese und ein kleines Wäldchen. Das Grundstück ist voll erschlossen, für die Eigentümer der Reihenhäuser ist eine gemeinschaftliche, moderne Klärgrube mit biologischer Abbaustufe vorhanden. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m<sup>2</sup>,

ohne Dachgeschoss.

## Lage

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein großzügiges, schönes Einfamilienhaus als Reihenhaus in der Verwaltungsgemeinschaftsfreien Gemeinde Cavertitz. Der Gemeindeverbund hat 12 Ortsteile mit ca. 2.200 Einwohnern und gehört zum Landkreis Nordsachsen. Die Gemeinde Cavertitz ist ca. 30 km von der Kreisstadt Torgau entfernt, sie erreicht man mit dem PKW unkompliziert über die vom Angebotsobjekt ca. 3 km entfernte Bundesstraße 182. Auch die Kleinstadt Strehla (ca. 12 km), oder die Sportstadt Riesa (ca. 19 km), sind in kurzer Fahrt erreichbar. Durch den Bau der Elbbrücke, ca. 6 km vom Objekt entfernt, verringert sich die Fahrstrecke in die Bundeshauptstadt Berlin um einige Kilometer. Bis Berlin sind es ca. 180 km. Ländliche Einkaufsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld vorhanden, wie auch eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und Arztpraxis. Kulturelle und soziale Einrichtungen, sowie dienstleistende Unternehmen sind in den nächstgelegenen Städten und Orten vorhanden. Von Cavertitz aus, gibt es eine direkte Verbindung zum Elberadwanderweg. Sehenswürdigkeit in der näheren Umgebung ist z.B. der Schlosspark Lampertswalde. Die Erholungsgebiete der Dahleiner Heide und die wunderschöne Elbaue befinden sich praktisch unmittelbar vor der Haustür.

**Energieeffizienzklasse** D

**Heizungsart** Zentralheizung

**Befeuerungsart / wesentliche Energieträger** Öl

**Endenergiebedarf** 109,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieausweis-Erstellungsdatum** ab 01. Mai 2014

**Kaufpreis** 95.000,00 €

**Courtage** 3,57 % inkl. MwSt

**Courtage Details** Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer und wird am Tag der Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

**Ort** 04758 Cavertitz

**Straße** Klingenhainer Straße 11

**Ansprechpartner** Herr Christof Michaels

**Unternehmen** Michaels Immobilien

**Telefonnummer** 03435 922572

**Handynummer** 01703871146

**Faxnummer** 03435 922565

**E-Mail-Adresse** info@michaels-immobilien.de

**Sonstiges** Wenn Sie an diesem Objekt Interesse haben, dann melden Sie sich bitte kurzfristig in unserem Oschatzer Büro. Auf Wunsch organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin.