

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Brandis

### EG Wohnung - Erstbezug nach Renovierung in einem 2-Familienhaus - 4,5 Zi mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. **OM-324204**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anke Wiedemann

Schlehenweg 2  
04821 Brandis  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	156,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	470 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.470 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende ehemalige EFH (Bj 1995), verfügt jetzt nach Umbau über 2 separate Wohneinheiten, je im EG (4,5 Zi Whg/ 156,50 qm )und im DG (4 Zi Whg/ 115 qm). Das Grundstück ist insgesamt 1000 qm gross. Das Haus ist vollunterkellert. Desweiteren gehört eine Doppelgarage und Garten zur eigenen Nutzung. Auf dem schiefergedeckten Dach befindet sich eine Solaranlage. Die Hausaußenwände sind doppelt gedämmt (innen und außen) und sorgen im Sommer für angenehme Kühle und wohlige Temperaturen im Winter, was sich zu dem positiv auf die Heizkosten auswirkt.

## Ausstattung

Die zur Vermietung stehende Wohnung ist praktisch geschnitten und lässt sich gut möblieren. Sie verfügt über folgende moderne Ausstattung: Tageslicht- Bad mit neuer Sanitärausstattung (Wanne, Dusche, WC, Waschtisch), neues Gäste WC mit Fenster; separate Küche mit Einbauküche (Granitarbeitsplatte und Rückwand; Kochinsel), Deckenspots in fast allen Räumen.

Fußbodenheizung und Fussboden mit modernen Vinyl Fußboden in Holzoptik (Eiche),

Echtholz Kamin mit Marmorumrandung im separaten Kaminzimmer,

Schlafzimmer mit separaten Ankleidezimmer

Bodentiefe Fenster in fast allen Räumen sorgen für viel Licht

Alle Fenster mit Außenjalousien, überdachte Terrasse

Abstellraum, großer Kellerraum

Wir haben 2 Stellplätze in der Doppelgarage (Zugang intern durchs Treppenhaus)und 2 Stellplätze auf den Hof. Vermietet wird je 1 Stellplatz in der Garage und 1 auf den Hof/ Einfahrt.

Im Keller ist noch ein Appartement geplant.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die auf dem Grundstück befindliche Pool ist abgegrenzt und gehört nicht zum Mietbereich. Geplant ist diesen mit einer Holzterrasse zu überbauen und der WE im DG zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

## Lage

Brandis ist eine Kleinstadt (ca 10.000 Einwohnern) und liegt ca. 20 km östlich von Leipzig. Kindergärten, Schulen, verschiedenen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte usw. Naherholung in den angrenzenden Wäldern, Seen, Rad- und Wanderwege. Durch die günstige Lage zur Autobahn A14 (A9/A38) und B6 sind Städte wie Leipzig (ca. 20 Autominuten) oder Dresden (ca. 60 Autominuten) schnell erreichbar und machen Brandis zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Ebenso ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Egal, ob man sich nur erholen möchte oder ob man sich für Kultur und Geschichte interessiert - in und um Brandis finden sich zahlreiche Möglichkeiten, seine Freizeit winters wie sommers zu gestalten.

Unser Haus befindet sich in einer ruhigen EFH Siedlung, in einer Sackgasse. Ein großer Kinderspielplatz findet sich fußläufig über der Straße.

Spielplatz

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,48 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Süd West

# Exposé - Galerie



West Ansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Grundriss EG



Strassen Ansicht Einfahrt

# Exposé - Galerie



Garten Ansicht



Ansicht von oben Einfahrt

# Exposé - Galerie



Garten Ansicht hinten, vor Küc



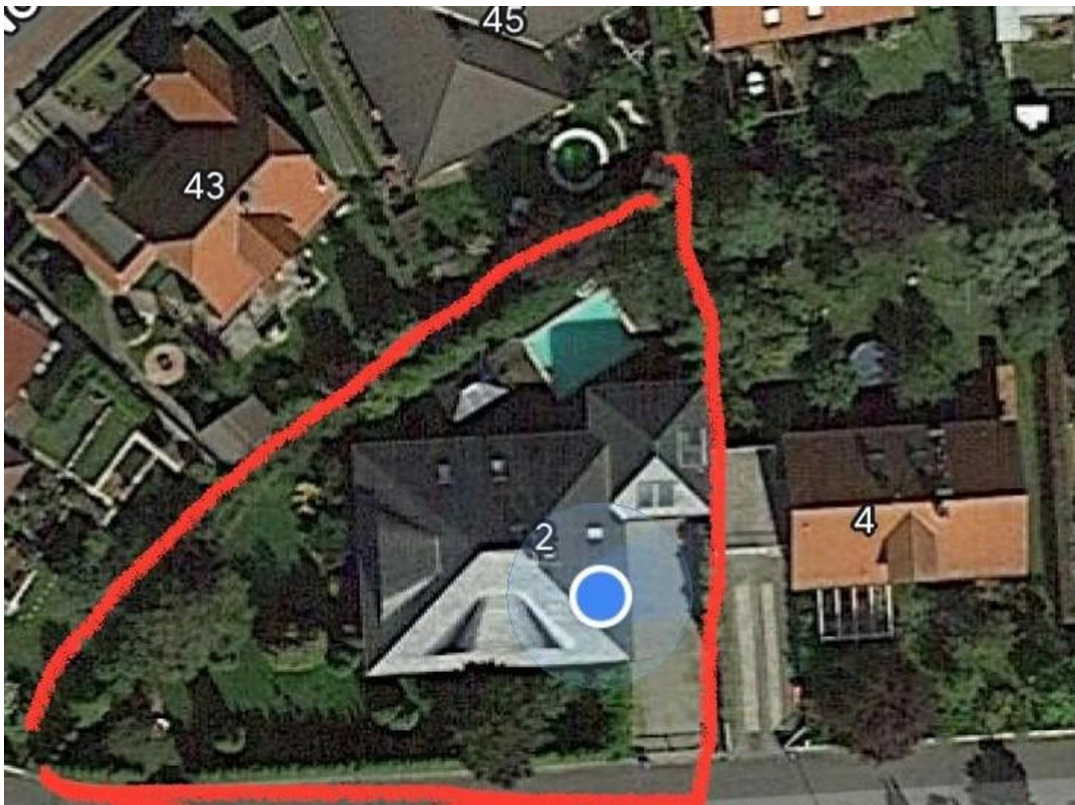
Ansicht von oben Garten hinten



# Exposé - Galerie



Haus Garten hinten



Ansicht

# Exposé - Grundrisse

