

# ***4 Eigentumswohnungen im denkmalgeschützten Schloß Lützwow in Heidenau-Kleinsedlitz***



**I-11958**

**FIBAV Immobilien GmbH**

Parkstraße 2  
01589 Riesa

Ihre Ansprechpartnerin:

**Frau Anne Kaiser**

Mobil 01 62 – 6 85 44 42  
Immobilienverkäuferin

Telefon 0 35 25 – 51 28 62  
Telefax 0 35 25 – 51 28 63  
e-mail akaiser@fibav.de



# Angebot

**Objektnummer I-11958**

## Lage

Heidenau-Kleinsedlitz liegt ca. 17 km südöstlich von Dresden mit ca. 16.000 Einwohnern im Elbtal und ist ein bevorzugtes Wohngebiet im Osterzgebirge. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld und sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen. Die Landeshauptstadt Dresden ist das politische Zentrum Sachsens. Auch die meisten seiner staatlichen Kultureinrichtungen hat der Freistaat hier konzentriert. Es sind zahlreiche Hochschulen sowie die Landesdirektion Dresden beheimatet. Sie ist Verkehrsknotenpunkt und wirtschaftliches Zentrum. Dresden wird auch Elbflorenz genannt, ursprünglich wegen seiner Kunstsammlungen, zudem aber auch aufgrund seiner barocken und mediterranen Architektur in der landschaftlich reizvollen Lage an der Elbe.

## Objektort

01809 Heidenau-Kleinsedlitz

## Baujahr

1873, Erstbezug 2025 nach Komplettsanierung

## Objekte mit Wohnflächen

Whg. 1: 3 Zimmer ca. 100 m<sup>2</sup> im Souterrain mit Terrasse  
 Whg. 2: 3 Zimmer ca. 104 m<sup>2</sup> im Souterrain mit Terrasse  
 Whg. 3: 4 Zimmer ca. 108 m<sup>2</sup> im Souterrain mit Terrasse  
 Whg. 7: 4 Zimmer ca. 136 m<sup>2</sup> im 1.+ 2. Obergeschoss mit Dachterrasse und Balkon

## Beschreibung

Das Schloss Lützwitz wurde 1873 für den Baron von Lützwitz errichtet. Es zählt zu den einzigartigen Schlossgebäuden im Elbtal. Nach der liebevollen und aufwendigen Sanierung entstehen hier 10 luxuriöse Wohneinheiten mit modernster Ausstattung in königlichem Ambiente. Vier dieser Wohnungen sind noch zu erwerben. Für jede Wohnung steht auch ein Abstellraum im Keller zur Verfügung. Der englische Garten mit vielfältig geschützten Bereichen erstreckt sich in nördlicher Richtung. Eine Kastanienallee spendet Schatten im östlichen Bereich des Gartens. Hier wird jeder Spaziergang zu einem historischen Erlebnis!

## Objektdaten

Bauweise	massiv
Fassade	Putz
Fenster	Holzfenster nach historischem Vorbild mit Isolierverglasung
Treppenhaus	das historische Treppenhaus wird restauriert und saniert
Bodenbeläge	in Wohn- und Schlafräumen Laminat, in Küchen und Sanitärbereichen großformatige Fliesen

## Grundrisse

Die detaillierte Aufteilung der Wohnungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Zeichnungen. Sie geben den geplanten Zustand wieder, sollen zur allgemeinen Information dienen und sind eventuell nicht in vollem Umfang mit dem endgültigen Zustand identisch. Für die Richtigkeit können wir daher nicht haften.

<b>Heizung</b>	moderne Gaszentralheizung, (Fußbodenheizung mit zusätzlichen individuell regelbaren Wandheizungen)
<b>Energiebedarfsausweis</b>	nicht erforderlich, da Gebäude unter Denkmalschutz steht
<b>Stellplätze</b>	15 im Außenbereich
<b>Zustand</b>	Erstbezug nach komplett Sanierung
<b>Übergabe</b>	nach Fertigstellung und Kaufpreiszahlung
<b>Kaufpreis</b>	<b>Whg. 1: 749.600,00 €</b> <b>Whg. 2: 779.000,00 €</b> <b>Whg. 3: 808.900,00 €</b> <b>Whg. 7: 1.022.000,00 €</b>  <b>jeweils zzgl. 12.500,00 € für die Küche und je 13.500,00 € pro Stellplatz</b>
<b>Hinweis</b>	Bei aller Sorgfalt müssen wir uns Irrtümer, Auslassungen und einen Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Die Annahme oder Verwertung dieses Angebotes begründen den Abschluss eines Maklervertrages mit uns. Ohne Abschluss eines Kaufvertrages ist unsere Dienstleistung dem Interessenten gegenüber kostenfrei. Gemäß § 11 MaBV weisen wir darauf hin, dass wir weder Kaufpreis- noch Mietzahlungen oder Kautionen entgegennehmen.
<b>Besichtigungen</b>	Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit einem Mitarbeiter unserer Firma durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers und der Mieter zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.
<b>Courtage</b>	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3,75% vom o. g. Kaufpreis (3% + gesetzl. MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.
<b>Finanzierung</b>	Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne bei Fragen zur Finanzierung zur Seite und finden für Sie das optimale Finanzierungsangebot.

**FIBAV Immobilien GmbH**

**Ansprechpartner**

Parkstraße 2  
01589 Riesa

Ihre Ansprechpartnerin:

**Frau Anne Kaiser**

Mobil 01 62 – 6 85 44 42  
Immobilienverkäuferin

Telefon 0 35 25 – 51 28 62  
e-mail akaiser@fibav.de

Sollte das angebotene Objekt nicht Ihren Wünschen entsprechen, bitten wir Sie uns davon in Kenntnis zu setzen. Wir sind bemüht Ihre besonderen Wünsche und Anforderungen bei zukünftigen Objektangeboten zu berücksichtigen.



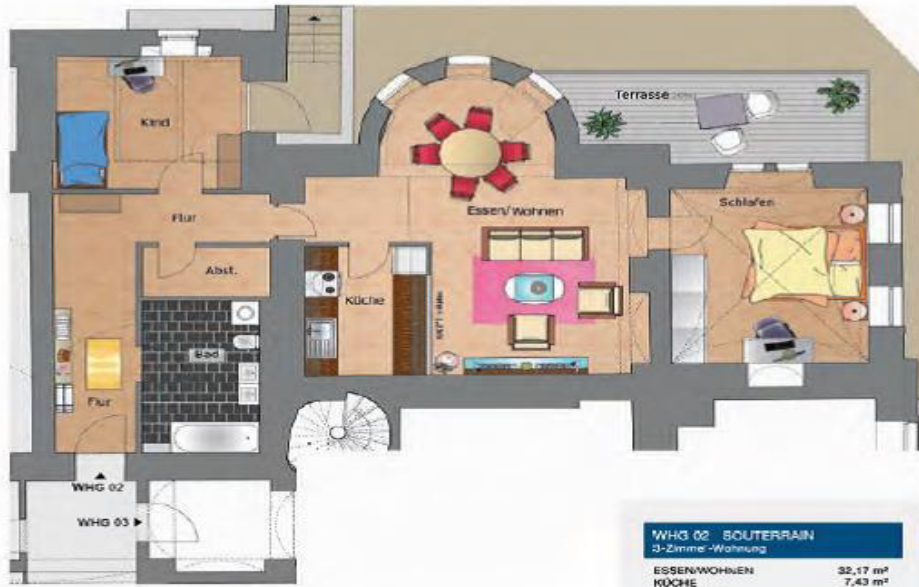


Beispiel Küche



Beispiel Badausstattung



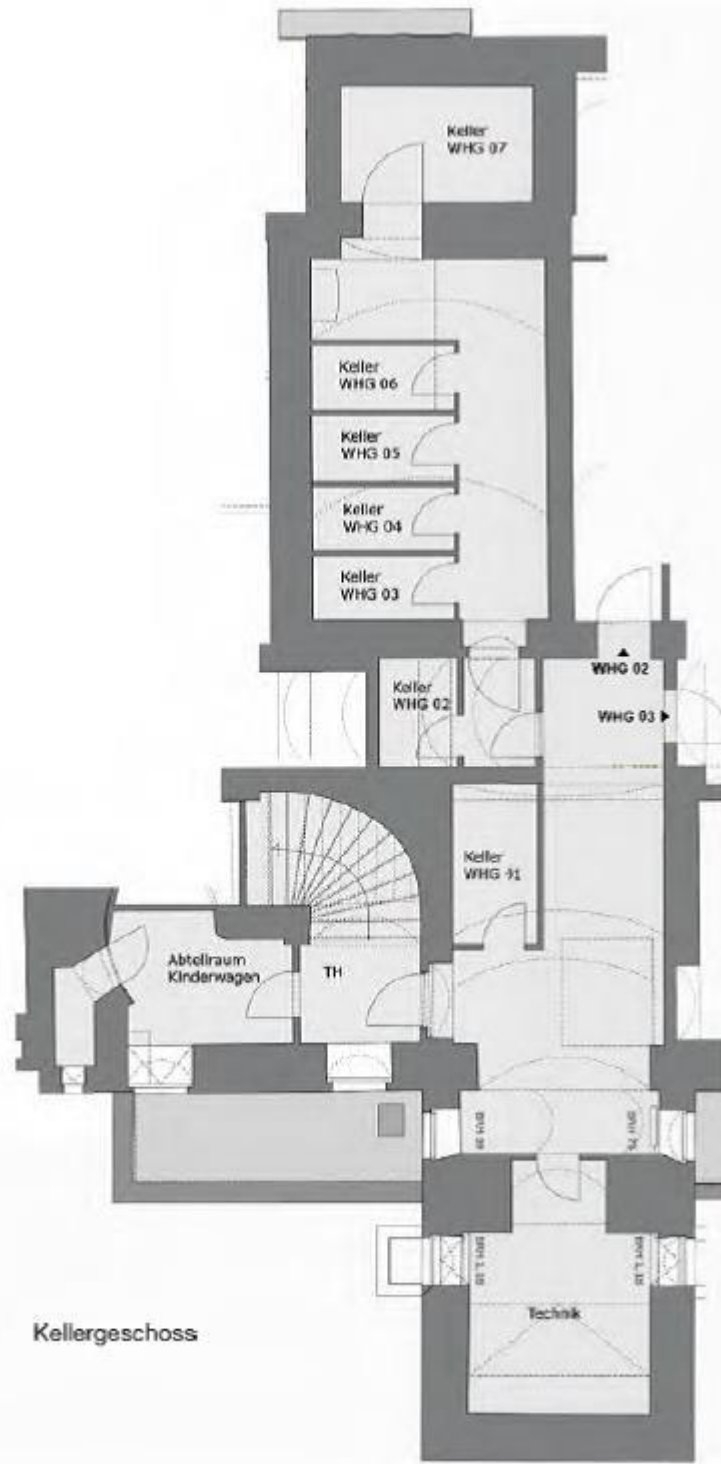


WHG 02 SOUTERRAIN 3-Zimmer-Wohnung	
ESSEN/WOHNEN	32,17 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,43 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,58 m <sup>2</sup>
KIND	12,00 m <sup>2</sup>
BAD	8,66 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,11 m <sup>2</sup>
FLUR	16,69 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50%)	6,35 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>104,00 m<sup>2</sup></b>



WHG 03 SOUTERRAIN 2-Zimmer-Wohnung	
WOHNEN	17,23 m <sup>2</sup>
ESSEN	18,01 m <sup>2</sup>
KÜCHE	18,58 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,03 m <sup>2</sup>
KIND	9,84 m <sup>2</sup>
BAD	9,26 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,58 m <sup>2</sup>
DIELE	9,71 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50%)	7,70 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>





Kellergeschoss