

Weinböhla

# Historische Villa mit Charme in Weinböhla

*CODE DU BIEN: 25229047*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 439 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25229047             |
| Surface habitable      | ca. 140 m²           |
| Type de toiture        | Toit en pavillon     |
| Pièces                 | 4                    |
| Année de construction  | 1908                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 410.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Cheminée, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Une première impression

Schon beim Betreten dieser Villa spürt man den besonderen Zauber vergangener Zeiten. Der Eingangsbereich empfängt einen mit hoher Decke und dem unverkennbaren Charme eines Hauses, das über hundert Jahre Geschichte in sich trägt. Licht fällt durch große Fenster, lässt die alten Dielenböden sanft glänzen und führt weiter in die Wohnräume des Erdgeschosses.

Hier öffnet sich das Herzstück des Hauses: ein großzügiger Raum, in dem die behagliche Wärme des Kamins sofort Geborgenheit schenkt. Hohe Räume mit fast drei Metern Höhe verleihen dem Wohnen ein Gefühl von Weite und Leichtigkeit, während die historische Architektur jedem Blickwinkel eine besondere Note verleiht.

Im Erdgeschoss findet sich zudem ein separates Zimmer, das sich flexibel nutzen lässt – ob als Gäste- oder Arbeitsbereich. Ein modernes Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene ab und verbinden klassischen Altbau mit dem Komfort der Gegenwart.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss, wo drei weitere Zimmer auf neue Bewohner warten. Jedes einzelne erzählt von Helligkeit und Charakter – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort.

Der Außenbereich schenkt Raum für Ruhe und Entfaltung. Ein gepflegter Garten mit Terrasse und Sitzplatz lädt dazu ein, sonnige Tage zu genießen oder den Abend in privater Atmosphäre ausklingen zu lassen. Die markante Architektur mit Turmerker und kupfergrünem Dach zieht dabei immer wieder bewundernde Blicke auf sich – ein echtes Unikat, das sich stolz vom Umfeld abhebt.

Über die Jahre wurde das Haus sorgfältig gepflegt und modernisiert: Dach und Fenster erneuert, die Heizung auf aktuellen Stand gebracht, Elektrik und Leitungen angepasst – und doch hat es seinen authentischen Charakter nie verloren.

Diese Villa ist mehr als nur ein Haus. Sie ist ein Ort voller Geschichte, voller Wärme und voller Möglichkeiten – ein Zuhause, das Menschen willkommen heißt und ihnen Raum für Zukunft gibt.

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Détails des commodités

\*\* Kamin \*\*

\*\* Garten \*\*

\*\* Stillvoll \*\*

\*\* Terrasse \*\*

\*\* Gäste WC \*\*

\*\* Gartensitzplatz \*\*

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Weinböhla – in einer charmanten, von viel Grün geprägten Straße mit historischer Bebauung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Der beliebte Ort Weinböhla liegt malerisch zwischen Dresden und Meißen und ist vor allem für seine hohe Lebensqualität und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bekannt.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B101 und B6 sowie zur Autobahn A4 ist eine schnelle Anbindung an das Umland gewährleistet. Die S-Bahn-Station „Weinböhla“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Dresden, Coswig und Meißen. Auch die traditionsreiche Schmalspurbahn und das Straßenbahnnetz nach Dresden sorgen für eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25229047 - 01689 Weinböhla

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)