

Weinböhla

# \*DOPPELHAUSHÄLFTE IN WEINBÖHLA MIT SUPER ANBINDUNG IN DEN DRESDNER NORDEN\*

CODICE OGGETTO: 25229027



PREZZO D'ACQUISTO: 405.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,37 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 219 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25229027                  |
| Superficie netta    | ca. 106,37 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2002                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 405.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 31.05.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 117.56 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                |

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## La proprietà

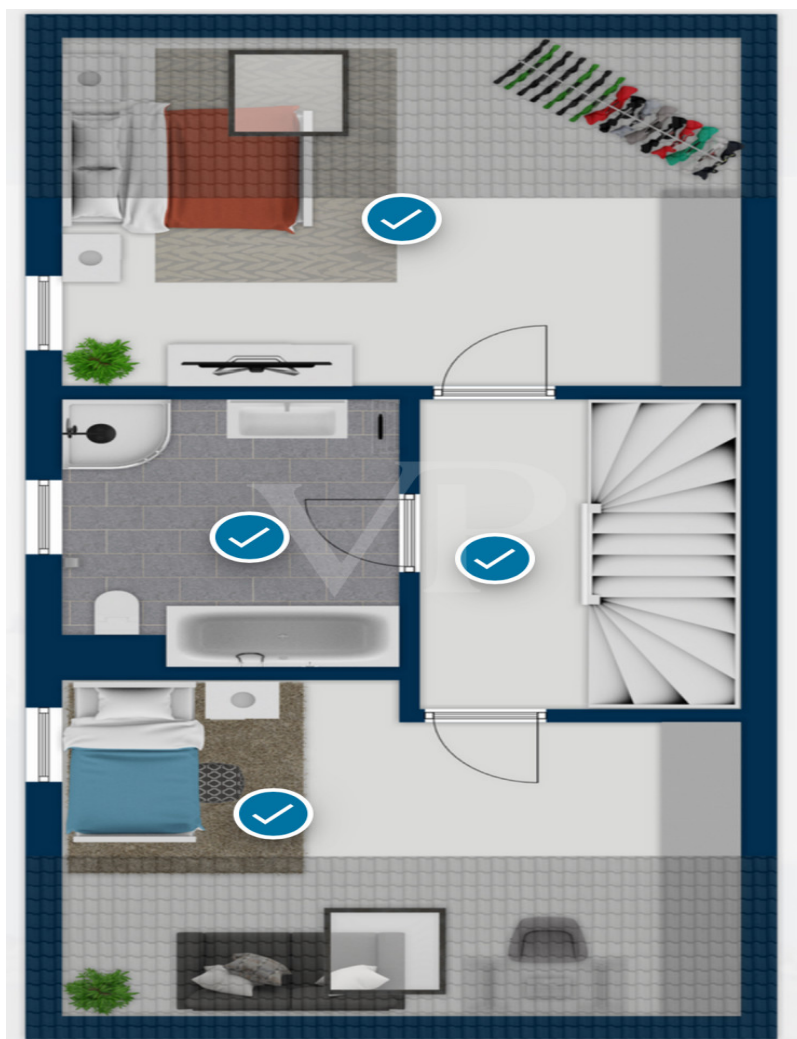


CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## Una prima impressione

Diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 146m<sup>2</sup>, vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet. Das Haus wurde 2002 in massiver Bauweise auf einem 342m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet und präsentiert sich in einem rundum gepflegten und modernisierten Zustand – wäre also sofort bezugsfertig.

Die Doppelhaushälfte wurde 2002 in klassischer Bauweise mit einem steilen, voll ausgebauten Satteldach erbaut. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus ab 2017 fortlaufend in Stand gehalten, so wurden das Dach und die Fassade erneuert, ebenfalls das Bad im Obergeschoss und die Fußböden der meisten Räume. Die neue, helle Fassade harmonisiert hervorragend mit den dunkel gedeckten Dachziegeln und verleiht dem Haus ein zeitlos elegantes Erscheinungsbild.

Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten mit Ziersträuchern und Blumenbeeten lädt zum Verweilen ein und begrüßt Besucher. Auf der gepflegten Terrasse im rückwärtigen Bereich des Hauses findet man einen geschützten Platz zum Entspannen und Essen im Freien.

Vor dem Haus steht ein großzügiger Doppelcarport, in dem bequem zwei Fahrzeuge – auch größere Modelle – abgestellt werden können.

Die insgesamt 4 Wohnräume verteilen sich auf das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Während das Familienleben vor allem im Erdgeschoss stattfindet, wo sich die Küche und das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse befinden, eignen sich die drei separaten Zimmer im Obergeschoss vor allem als Schlaf- und Kinderzimmer. Im Kellergeschoss befinden sich noch 3 Räume die eine individuelle Nutzung zulassen. Neben dem Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne im ersten Obergeschoss, gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Die Bäder wurden 2016 modernisiert und bieten eine zeitgemäße Ausstattung mit stilvollen Fliesen, hochwertigen Armaturen und funktionalem Design. Alle Geschosse verbindet eine Treppe, bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit hölzernen Trittstufen

Die Küche ist ein echtes Herzstück des Hauses: Mit ihrer hochwertigen Holzarbeitsplatte, den hellen Fronten und den weißen Fliesen wirkt sie modern und einladend. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, integrierter Dunstabzugshaube und einem großzügigen Spülbereich mit Edelstahlarmaur erfüllt sie alle Ansprüche an Funktionalität und Design. Das Haus wird über eine moderne Gasheizung beheizt. DSL- und Kabelanschlüsse sind vorbereitet und ermöglichen einen reibungslosen Medienanschluss.

Der Eigentümer besitzt ein Drittel Miteigentumsanteil an der gemeinsamen Straße.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen  
Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla

## Dettagli dei servizi

- \*\* Doppelcarport \*\*
- \*\* Gaszentralheizung \*\*
- \*\* Bad im 1.OG komplett saniert (2016) \*\*
- \*\* Fassade neu gestrichen 2020 \*\*
- \*\* Pflegeleicht angelegter Garten \*\*
- \*\* Massive Bauweise, Baujahr 2002 \*\*
- \*\* Erneuerte Türen und Bodenbeläge (2021) \*\*
- \*\* Fußböden: Laminat, Vinyl, Keramikfliesen, Teppich \*\*
- \*\* Voll ausgebautes Dachgeschoss \*\*
- \*\* Kunststofffenster mit Sprossen, 2-fach Verglasung \*\*
- \*\* Geschmackvoller, offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht \*\*
- \*\* Moderne, Einbauküche mit Holzarbeitsplatte und Induktionskochfeld \*\*
- \*\* Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in einem zentral gelegenen Wohngebiet \*\*

**CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Weinböhla, einer charmanten Gemeinde nordwestlich von Dresden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Hier vereinen sich ländliche Idylle und städtische Nähe auf ideale Weise.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Weinböhla direkt mit Dresden und sorgt für eine unkomplizierte und stressfreie Pendelmöglichkeit – ideal für Berufspendler und Familien. Auch der S-Bahn-Anschluss im nahegelegenen Coswig ist schnell erreichbar. Darüber hinaus besteht über die Bundesstraße B6 eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A4, die in wenigen Fahrminuten zu erreichen ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils fußläufig erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege durch die reizvolle Landschaft der Lößnitz und die Weinberge entlang der Elbe.

**CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25229027 - 01689 Weinböhla**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

**Tel.:** +49 351 - 89 56 134 0

**E-Mail:** radebeul@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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