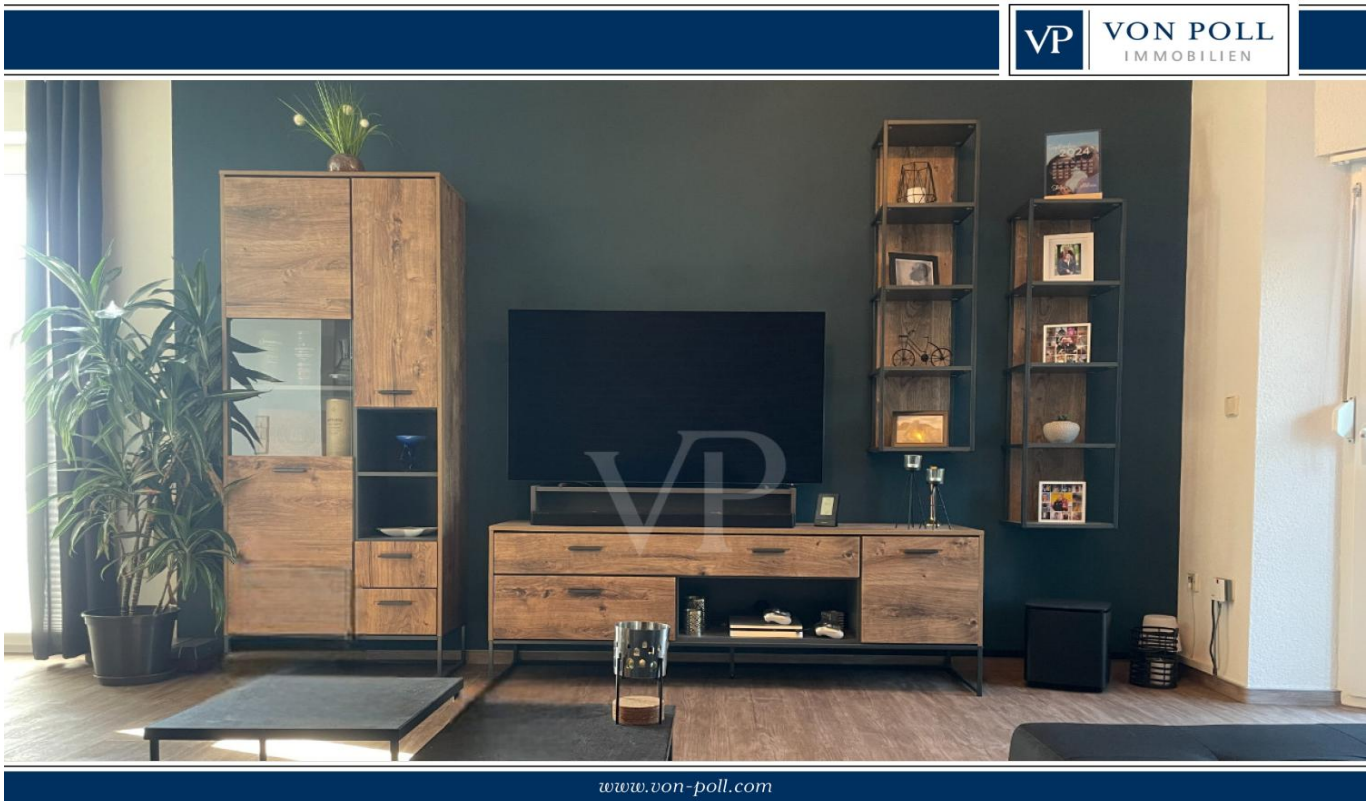
Weinböhla

Sanierte Doppelhaushälfte im Oberdorf von Weinböhla

Objektnummer: 25229027



KAUFPREIS: 429.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 219 m^2

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick

Objektnummer	25229027
Wohnfläche	ca. 128 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	429.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	31.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	117.56 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 146m², vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet. Das Haus wurde 2002 in massiver Bauweise auf einem 342m² 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 harmoniert hervorragend mit den dunkel gedeckten Dachziegeln und verleiht dem Haus ein zeitlos elegantes Erscheinungsbild.
Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten mit Ziersträuchern und Blumenbeeten läd 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 Edelstahlarmatur 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.

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Ausstattung und Details

** 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 **

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 117.56 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25229027 - 01689 Weinböhla

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com