

Weinböhla

# Einfamilienhaus in zentraler Lage von Weinböhla

Property ID: 25229041



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

**PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

## At a glance

Property ID	25229041	Purchase Price	419.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 38 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhl

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	120.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

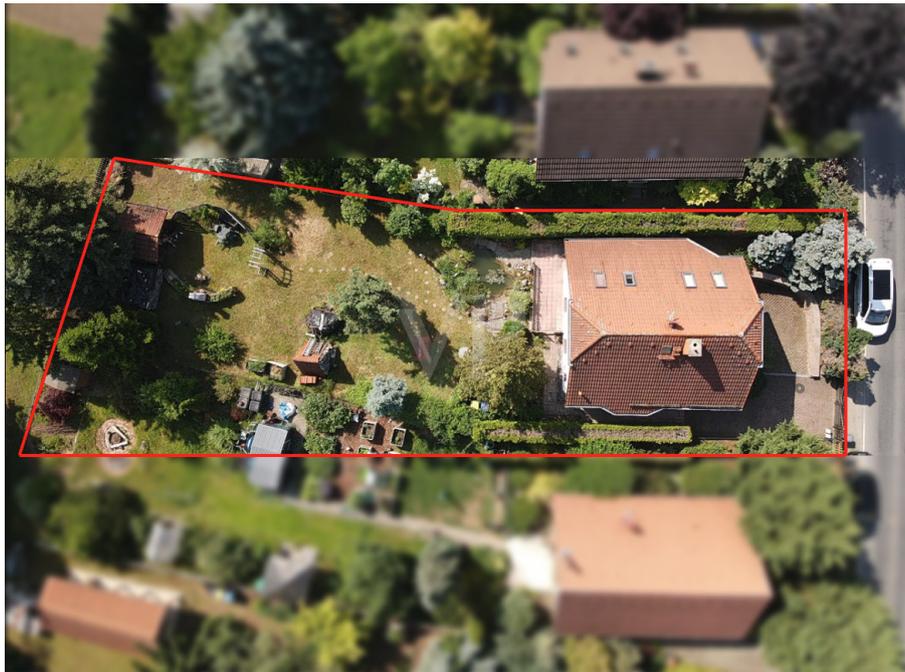
Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhma

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhma

## The property



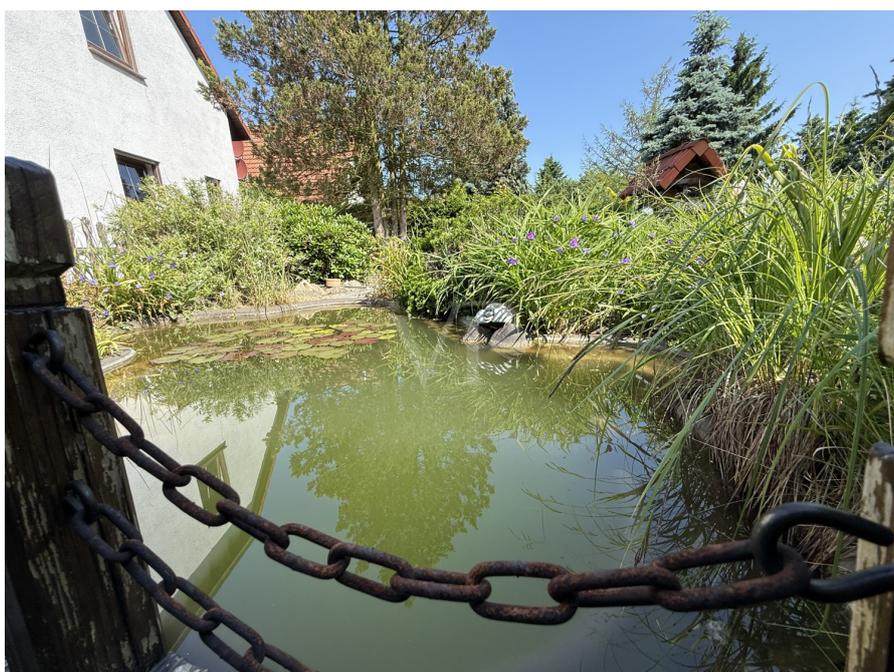
Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhma

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



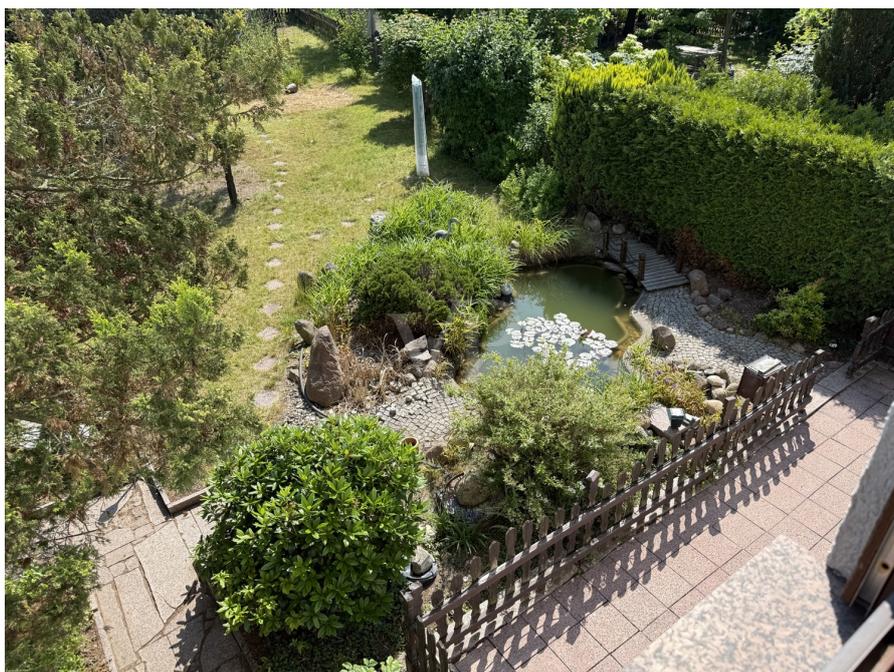
Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhma

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

## The property



Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhl

## The property



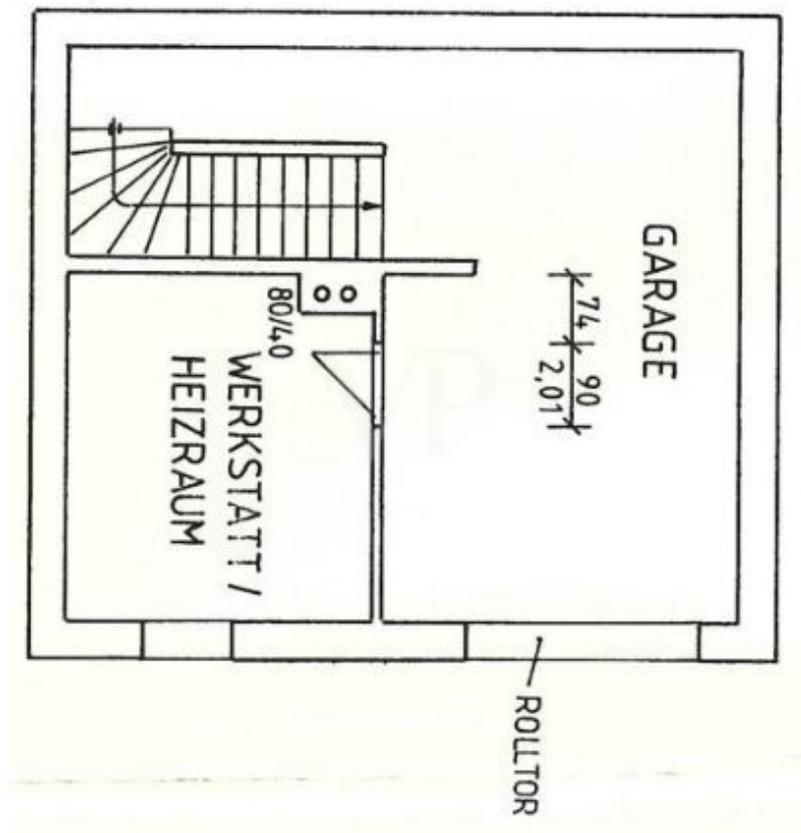
Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhlä

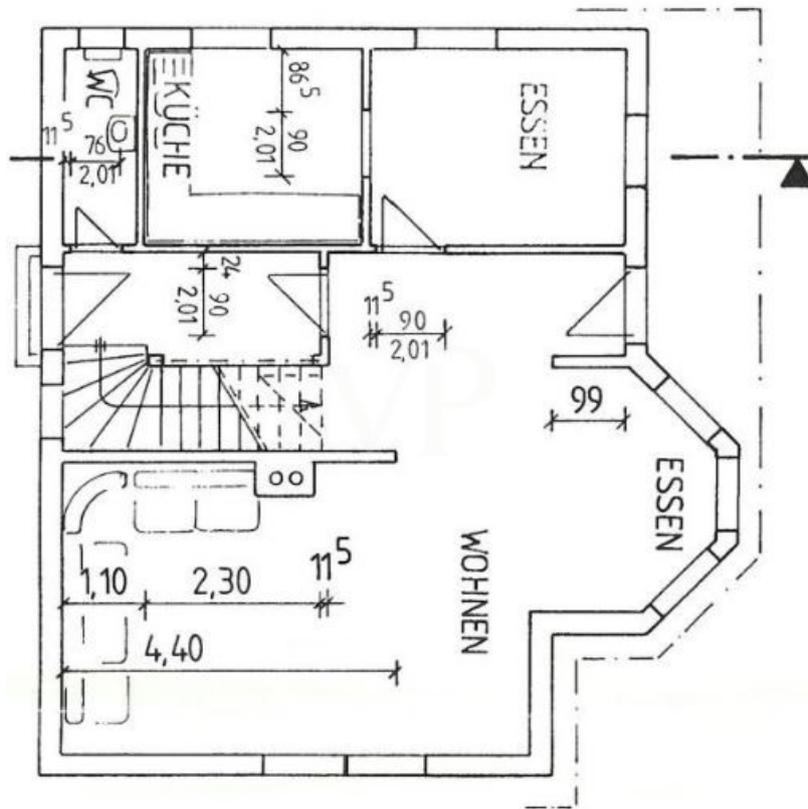
## The property

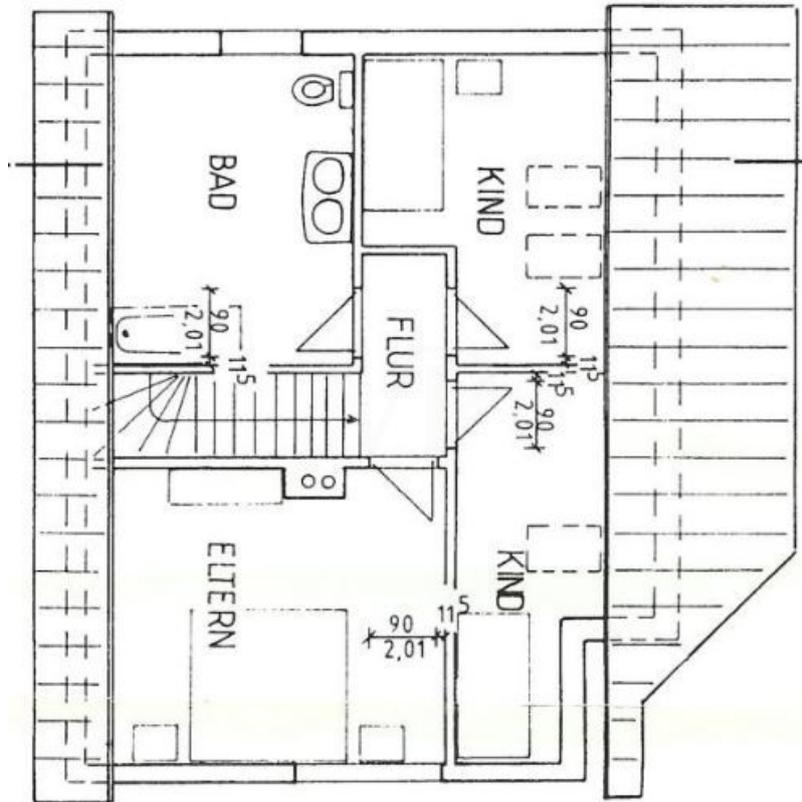


Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

## A first impression

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den ganz eigenen Charakter dieser Immobilie – ein Ort, der Geschichten erzählt und auf eine liebevolle Auffrischung wartet. Der Eingangsbereich ist klar strukturiert: Zur Linken liegt das kleine Gäste-WC, funktional und mit Tageslicht ausgestattet. Rechtherhand führt eine massive Holztreppe ins Obergeschoss – ein authentisches Detail, das dem Haus seinen ursprünglichen Charme verleiht.

Geht man geradeaus weiter, öffnet sich der Blick: Rechts zweigt die Treppe in den Keller ab, geradeaus betritt man das gemütliche Wohn-Esszimmer. Auch wenn der Stil etwas in die Jahre gekommen ist, lädt der Raum mit seinem Kamin zu warmen Stunden ein – hier schlummert Potenzial für einen Ort voller Geborgenheit.

Zur Linken des Wohnzimmers befindet sich die Küche – kompakt, gut nutzbar und mit klarer Trennung vom Wohnbereich. Sie bietet die perfekte Grundlage für individuelle Gestaltungsideen und eine moderne Neugestaltung. Sie können das Grundstück, aus dem Wohn-Essbereich betreten.

Im Obergeschoss erwarten einen drei Zimmer, die viel Raum für Familie, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Das Badezimmer mit Blick in den Garten bringt viel natürliches Licht hinein und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Der Garten selbst ist ein kleiner Rückzugsort – mit einem charmanten Schuppen für Gartengeräte und einem kleinen Teich, der eine besondere Note setzt. Hier ist Platz für grüne Ideen, gemütliche Nachmittage oder spielende Kinder.

Dieses Haus ist kein Neubau – aber eines mit Potenzial. Es braucht Zuwendung, ja – aber es gibt viel zurück. Für Menschen mit Ideen, mit Herz und dem Wunsch, sich ein echtes Zuhause zu schaffen, bietet es die perfekte Grundlage: ein ehrliches, solides Haus mit Seele und Perspektive.

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhl

## Details of amenities

- \*Garage \*
- \*5 Zimmer \*
- \*Baujahr 1996 \*
- \*schönes Grundstück\*
- \*unterkellert\*
- \*Baumbestand\*
- \*ruhige angelegte Ecken\*
- \*kleiner Teich\*
- \*zentrale Lage\*
- \*Brunnen\*
- \*Gerätehäuschen\*
- \*Garage im Keller\*

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer schönen Wohnlage 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.

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.

Weinböhla liegt im Landkreis Meißen in Sachsen und ist über die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB) mit Dresden, Radebeul und Coswig verbunden. Zudem ist Weinböhla über zwei Buslinien (411 und 421) der Verkehrsgesellschaft Meißen an Meißen angebunden. Die Straßenbahnlinie 4 endet in Weinböhla und bietet auch nachts Anschluss als Teil des GuteNachtLinien-Netzes. Ein Zug fährt auch direkt nach Dresden.

Weinböhla befindet sich im Landkreis Meißen, etwa 13 km nordwestlich von Dresden. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Weinböhla und Neuer Anbau.

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhma

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 120.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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.

Property ID: 25229041 - 01689 Weinböhla

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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