Weinböhla

Einfamilienhaus in zentraler Lage von Weinböhla

Objektnummer: 25229041

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 400.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 700 m²

Objektnummer: 25229041 - 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: 25229041 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick

Objektnummer	25229041
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	400.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 38 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	120.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

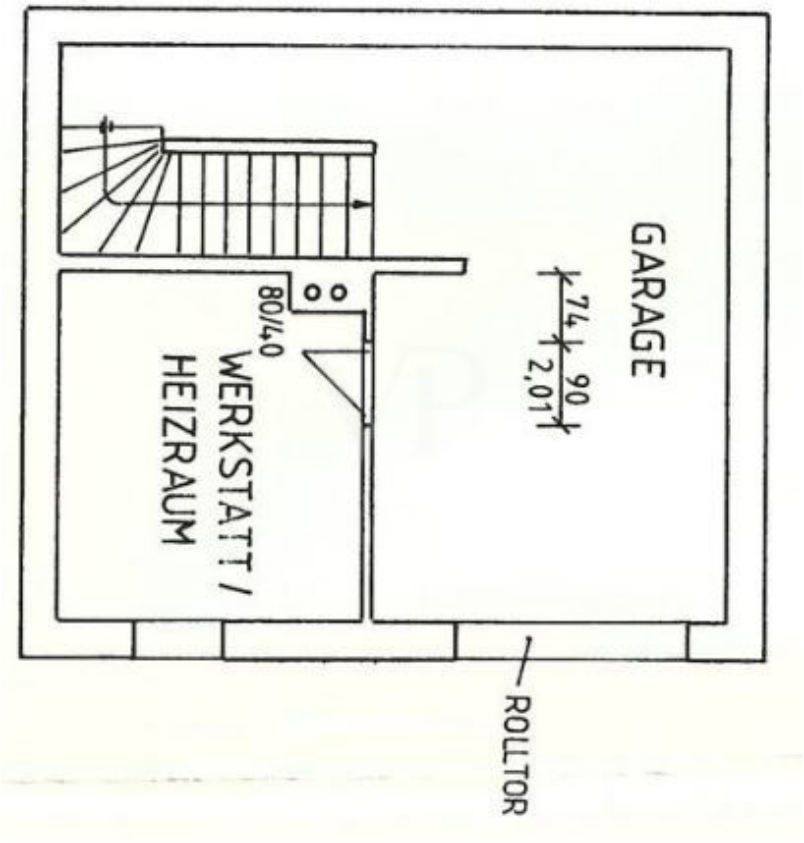
Die Immobilie

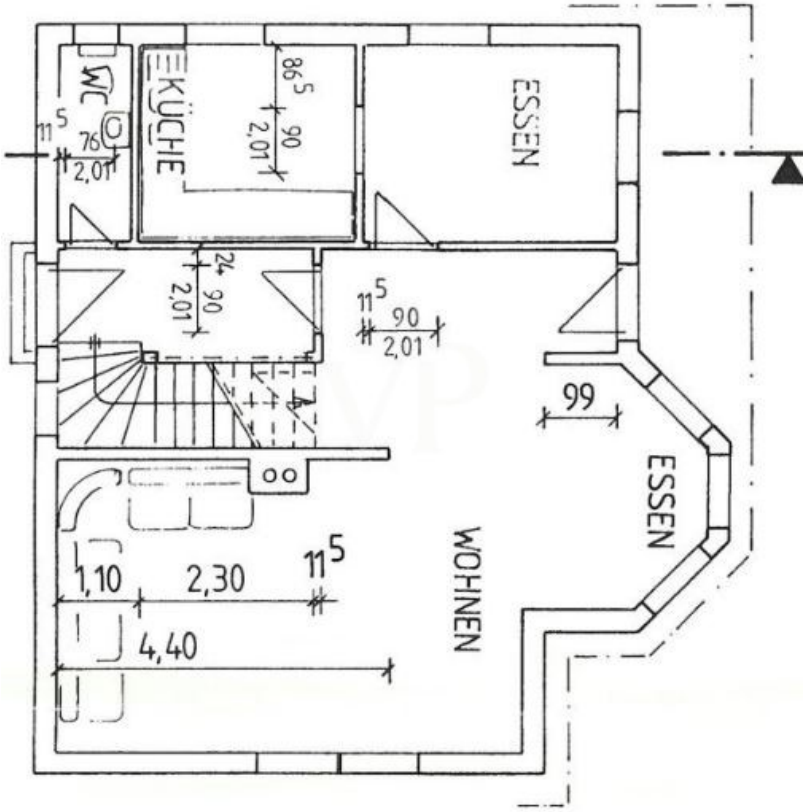
Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

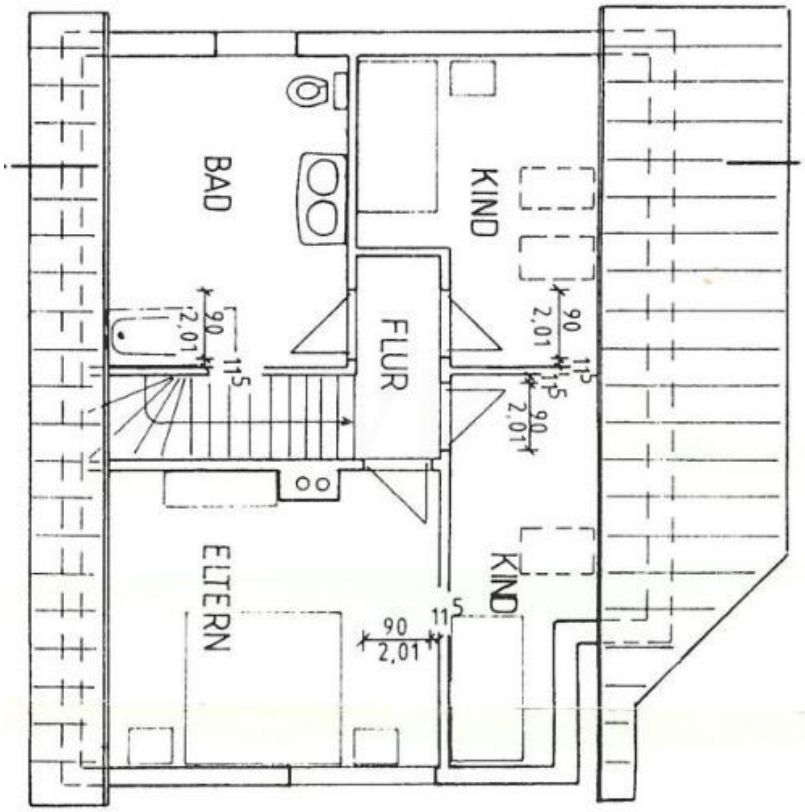
Die Immobilie

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Grundrisse




ESSEN
86 5
90
2,01
KÜCHE
WC
11 5
76
2,01
24
90
2,01
11 5
90
2,01
99
ESSEN
WOHNEN
1,10
2,30
11 5
4,40



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: 25229041 - 01689 Weinböhla

Ein erster Eindruck

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. Rechterhand 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.

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25229041 - 01689 Weinböhla

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 120.30 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25229041 - 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