Nünchritz / Merschwitz

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT EXCLUSIVER AUSSTATTUNG

Objektnummer: 24229022

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 163 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 383 m^2

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

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

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	24229022
Wohnfläche	ca. 163 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	24.04.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.05 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

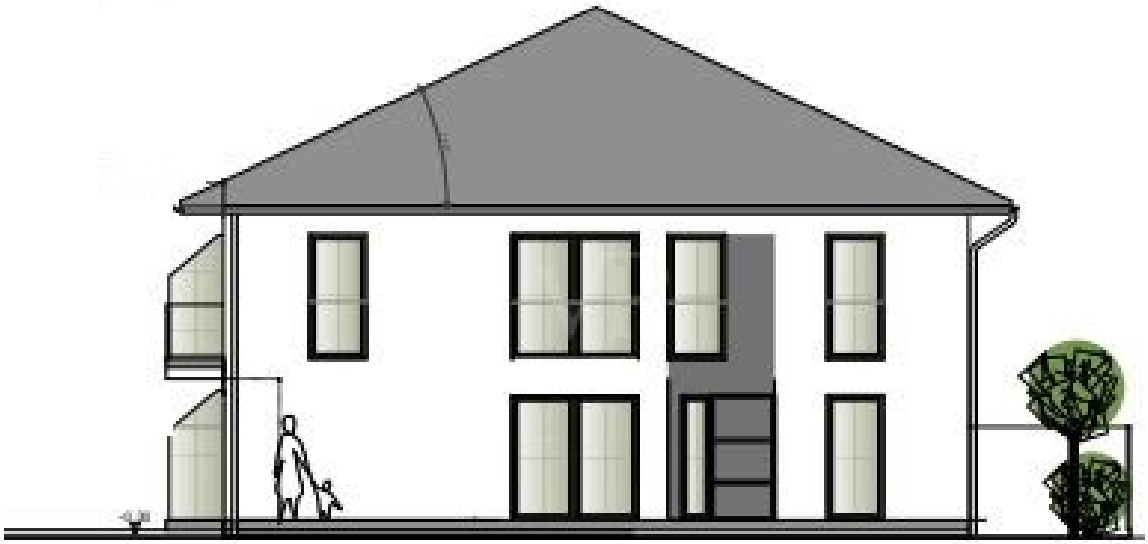
Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie



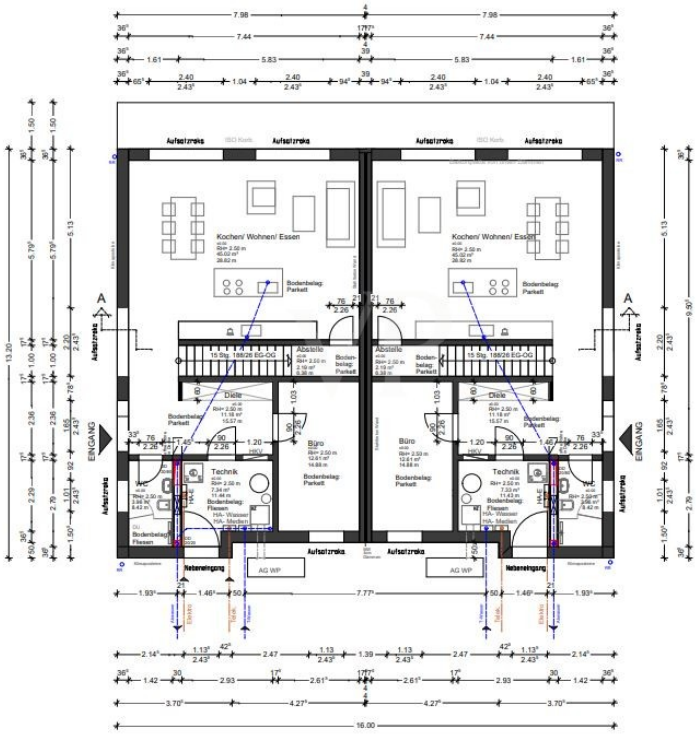
ANSICHT NORD

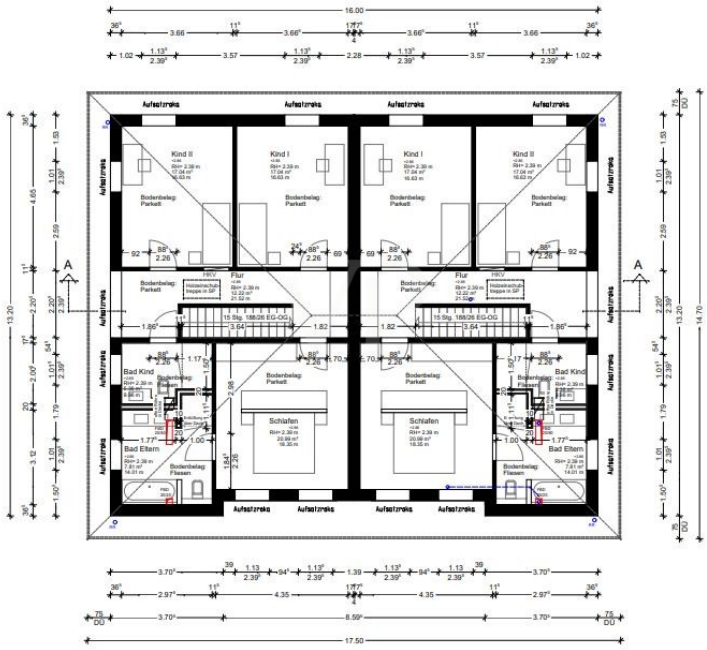
Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Die Immobilie

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Grundrisse


Kochen/ Wohnen/ Essen
Bodenbelag: Parkett
Abstellr.
Diele
Büro
Technik
Bodenbelag: Fliesen
Aufsatzrolle
ISO Korb
ISO Korb
ISO Korb
ISO Korb
EINGANG
EINGANG
Nebeneingang
Nebeneingang
AG WP
AG WP
Elektro
Elektro
Elektro
Elektro
Telefon
Telefon
Telefon
Telefon
Kabelfernsehen
Kabelfernsehen
Kabelfernsehen
Kabelfernsehen
Erdgas
Erdgas
Erdgas
Erdgas
Kaltwasser
Kaltwasser
Kaltwasser
Kaltwasser
Abwasser
Abwasser
Abwasser
Abwasser
Heizung
Heizung
Heizung
Heizung
Rohr
Rohr
Rohr
Rohr
Leerrohr
Leerrohr
Leerrohr
Leerrohr
Kabel
Kabel
Kabel
Kabel
Leitung
Leitung
Leitung
Leitung
Fernwärme
Fernwärme
Fernwärme



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: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Ein erster Eindruck

Im schönen Merschwitz, direkt an der Elbe vor den Toren von Nünchritz wartet ein schönes Doppelhaus mit 383m² Grundstück auf seine Eigentümer. Durch ein gemeinsames Pyramidendach mit der anderen Doppelhaushälfte optisch verbunden, hat es in der Außenwirkung an Größe gewonnen und vermittelt den Charme einer eleganten Stadtvilla. Nicht nur optisch hat das 163m² große Doppelhaus von außen einiges zu bieten, sondern zeigt sich durch den durchdachten Grundriss auch sehr praktisch. Durch den großen Eingangsbereich, mit der geraden Treppe ins obere Geschoss, gelangen Sie neben dem Hauswirtschaftsraum mit der Heizungssteuerung für die Luft/Wasser Wärmepumpe und ein Büro oder Gästezimmer. Das Highlight dieser Etage ist die offene Raumgestaltung von der Küche hin in den Wohn- und Essbereich, mit herrlichem Blick auf die Terrasse und den Garten. Das Erdgeschoss wird komplettiert durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss haben zwei Kinderzimmer und ein Eltern-Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum Balkon, sowie zwei moderne Badezimmer Platz. Durch bodentiefe Fenster werden die Räume sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss lichtdurchflutet. Alle Fenster können mit Rollläden beschattet werden. Der Eigentümer hat für dieses Grundstück eine maßgeschneiderte, energieeffiziente Wohnlösung projektieren lassen und schon im Rohbau errichtet. Dies eröffnet Ihnen die einzigartige Perspektive, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen vollenden zu lassen. Die Böden in den Wohnräumen und Fliesengestaltung in den Bädern, sowie die Wahl der Pflasterung um das Haus können vom zukünftigen Eigentümer noch selbst bestimmt werden. Unserem Büro liegen ausführliche Unterlagen zu diesem Objekt vor und können gerne zur Verfügung gestellt werden. Schweifen Sie gern mit unseren 360 Grad Rungang durch unsere Immobilie. https://von-poll.com/tour/radebeul/zCNR Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen das Haus bei einer Besichtigung persönlich vor.

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Ausstattung und Details

energieeffiziente und massive Bauweise
Luft/Wasser Wärmepumpe
2 Vollgeschosse
hochwertige Ausstattung
bodentiefe Fenster mit Rollläden
383m² Grundstück
finale Gestaltung der Böden und Fliesen durch den Käufer

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Alles zum Standort

Merschwitz ist ein rechtsseitig der Elbe gelegener Ortsteil der Gemeinde Nünchritz im Landkreis Meißen. Hier finden Sie Ruhe vom hektischen Alltag und können, wenn sie es mögen, im Haus und Garten entspannen. Wer es lieber sportlich mag, findet an der Elbe wunderbare Strecken für Radfahrer oder Querfeldein-Laufstrecken über die Wiesen und Felder der Umgebung. Eine Buslinie verbindet Merschwitz mit Nünchritz und Meißen, wo jeweils Anschluss an das Eisenbahnnetz besteht. Nünchritz ist eine Gemeinde im Landkreis Meißen in Sachsen und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz, zu der auch die Gemeinde Merschwitz gehört. Die Gemeinde liegt am Rande der Großenhainer Pflege am östlichen Ufer der Elbe in der Elbaue. Nächste Kreisstädte sind Großenhain, Meißen und Riesa. Die B 98 und die Bahnstrecke Leipzig–Riesa–Dresden verlaufen durch den Norden der Gemeinde.

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.05 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84 Radebeul
E-Mail: radebeul@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com