

Weinböhla

# VERMIETETE 3 RAUMWOHNUNG IN WEINBÖHLA

*Objektnummer: 26229007*



**KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla**

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

Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26229007                 | Kaufpreis                     | 159.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 71,98 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 3                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                        |                               |   |
| Badezimmer   | 1                        |                               |   |
| Baujahr      | 1996                     |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage               | Modernisierung /<br>Sanierung | 2023  |
|              |                          | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung                   | Einbauküche,<br>Balkon  |

Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 116.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.03.2032     | Energieeffizienzklasse      | D                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996                        |

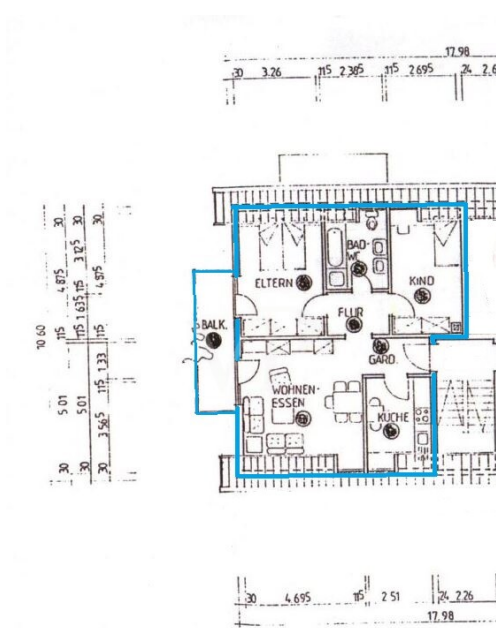
Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1996 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und ca. 71,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich in einem fortlaufend sanierten und instand gehalten kleinen Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer – darunter zwei Schlafzimmer sowie ein großzügig bemessenes Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der helle Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen im gesamten Wohnraum für ein angenehmes Tageslicht und unterstützen das freundliche Wohnambiente.

Die Küche ist separat vom Flurbereich zugänglich und wurde im Jahr 2023 mit einem neuen Fußboden ausgestattet, sodass ein frischer Gesamteindruck entsteht. Ausreichend Platz für sämtliche Küchengeräte und einen kleinen Essplatz ist vorhanden.

Besonderes Augenmerk verdient das 2020 sanierte Badezimmer: Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem moderne Armaturen, eine bodentiefe Dusche sowie ästhetisch ansprechende Fliesenarbeiten. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht. Die beiden Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeitszimmer, Kinder- oder Gästezimmer.

Zum Objekt gehören ein Kellerabteil und eine geräumige Garage.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Gesamtzustand.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die erst 2018 erneuert

wurde .

Das Wohnhaus ist verkehrsgünstig gelegen, sodass wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar sind. Ebenso ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Wohnung ist vermietet und erwirtschaftet 5.820,00 € Kaltmiete p.A.  
Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter stellen wir keine Bilder von den Räumen in das Exposé.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten.

**Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Ausstattung und Details

\*großzügiger Grundriss\*

\*sonniger Balkon\*

\*eigene Garage\*

\*Kellerabteil\*

\*Energieverbrauch D\*

\*5820€/KM p.A.\*

\*390€ Hausgeld\*

\*ruhige Umgebung am Wochenende zwecks Schule\*

\*gepflegtes Mehrfamilienhaus\*

\*verkehrsgünstige Lage\*

**Objektnummer: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Alles zum Standort

Weinböhla liegt mitten in Sachsen an der Sächsischen Weinstraße. Klimatisch begünstigt durch die Elbhanglage gedeiht hier seit Jahrhunderten einmaliger Wein.

Nur durch die Elbtalebene von der Kreisstadt Meißen getrennt, schmiegt sich der Ort an den sanft ansteigenden Hang zu den Ausläufern des Lausitzer Berglands. Die Landeshauptstadt Dresden liegt vom Objekt nur 13 km, bis zur Stadtgrenze, entfernt, dazwischen liegen eingebettet die reizvollen Hänge der Lößnitzweiberge um Radebeul.

Im Luftkurort Weinböhla leben derzeit ca. 10.500 Einwohner. Noch bezahlbares Bauland, die Nähe zu Dresden und Meißen, die schöne landschaftliche Lage und die bereits damals schon günstige Verkehrsanbindung bewogen viele gut situierte Leute, sich hier anzusiedeln. Eine Vielzahl neuer Wohnungsbauten lassen den Ort für Gäste und Einwohner ständig attraktiver werden.

Weinböhla ist besonders kinderfreundlich. Im Ort gibt es vier Kindergärten und zwei Schulen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

Wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt befinden sich öffentliche Verkehrsmittel. Die Verkehrsanbindung ist durch Buslinien nach Meißen, Moritzburg und Coswig, die Straßenbahn der Linie 4 (von der Endhaltestelle Weinböhla bis ins Zentrum von Dresden) und S-Bahnen nach Leipzig und Dresden, bis in die sächsische Schweiz, gut erschlossen.

Die Autobahn A4 erreichen Sie mit dem PKW in 15 und den Flughafen Dresden Klotzsche in 18 Minuten.

**Objektnummer: 26229007 - 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](mailto:radebeul@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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