Weinböhla

Exklusive Villa im Herzen von der malerischen Gemeinde Weinböhla

Objektnummer: 25229026

KAUFPREIS: 405.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 430 m²

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

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

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick

Objektnummer	25229026
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	405.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Altbauvilla aus dem Jahr 1908 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Weinböhla und besticht durch ihre außergewöhnliche Architektur mit historischem Charme. Auf einem ca. 430 m² großen Grundstück erhebt sich das stilvolle Haus mit markantem Turmerker und grüner Kupferoptik am Dach – ein echter Blickfang mit Seltenheitswert. Die Wohnfläche von ca. 130 m² verteilt sich auf eine Wohneinheit mit insgesamt vier Zimmern, davon eines im Erdgeschoss und drei im Obergeschoss.

Die großzügige Raumhöhe von rund 3 Metern sowie die gut erhaltenen Dielenböden unterstreichen den authentischen Altbaucharakter. Die Immobilie verfügt über ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung (öffentliches Netz), zusätzlich sorgen ein Kamin und ein Kaminofen für behagliche Atmosphäre in den kühleren Monaten.

Im Außenbereich lädt ein gepflegter Garten mit Terrasse und gemütlichem Sitzplatz zum Verweilen ein. Eine Zufahrt mit PKW-Stellplätzen ist vorhanden, ebenso wie eine Abwassergrube.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg regelmäßig modernisiert: Die Heizung wurde 2010 erneuert, Fenster und Anschlüsse 1998, Dach ebenfalls 1998, die Elektrik sowie die Fassade zuletzt 1989, und die Leitungssysteme wurden bereits 1960 überarbeitet. Die Putzfassade ist gepflegt und unterstreicht die klassische Erscheinung der Villa.

Energieausweis ist in Erstellung.

Diese Immobilie ist ideal für Liebhaber historischer Häuser, die das Besondere suchen – ein Wohnjuwel mit Geschichte und Potenzial in idyllischer Lage.

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Ausstattung und Details

** Kamin **
** Garten **
** Stillvoll **
** Terrasse **
** Gäste WC **
** Gartensitzplatz **

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Weinböhla – in der Gustav-Adolf-Straße 38, einer charmanten, von viel Grün geprägten Straße mit historischer Bebauung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Der beliebte Ort Weinböhla liegt malerisch zwischen Dresden und Meißen und ist vor allem für seine hohe Lebensqualität und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bekannt.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B101 und B6 sowie zur Autobahn A4 ist eine schnelle Anbindung an das Umland gewährleistet. Die S-Bahn-Station „Weinböhla“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Dresden, Coswig und Meißen. Auch die traditionsreiche Schmalspurbahn und das Straßenbahnnetz nach Dresden sorgen für eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 25229026 - 01689 Weinböhla

Weitere Informationen

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.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: 25229026 - 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