

Heidenau

## Reihenendhaus mit schöner Aussicht über das Elbtal

*Objektnummer: 25441076*



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 177 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

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

Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25441076	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Baujahr	1913	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	301.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1913

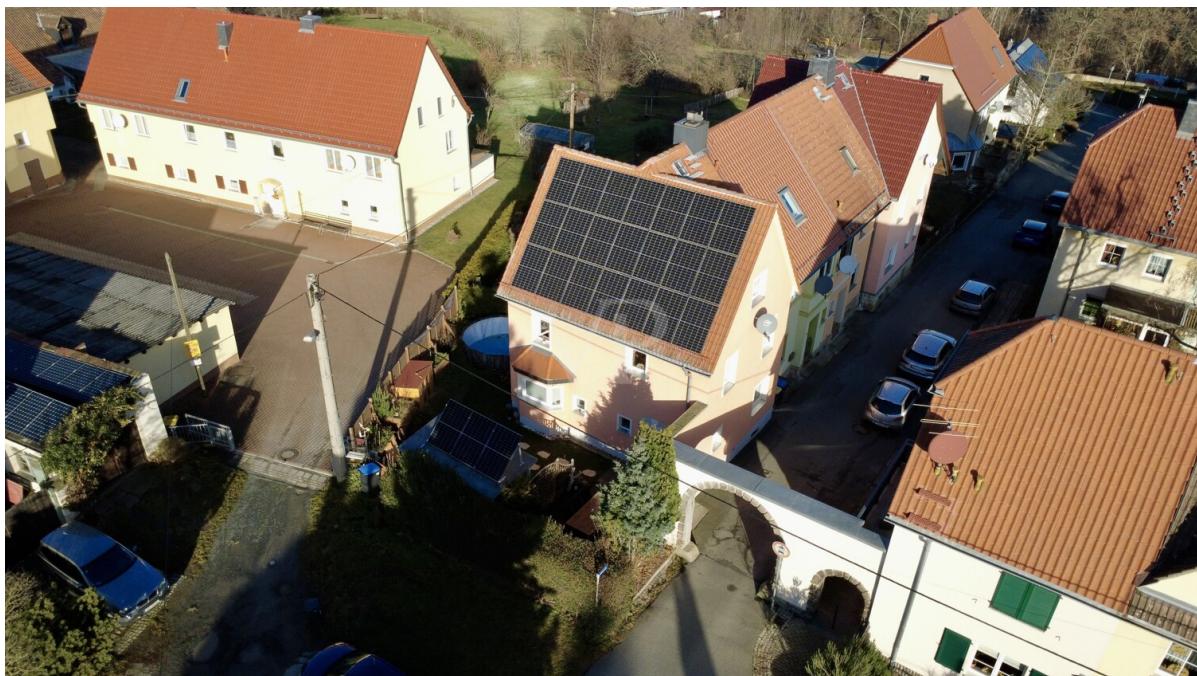
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



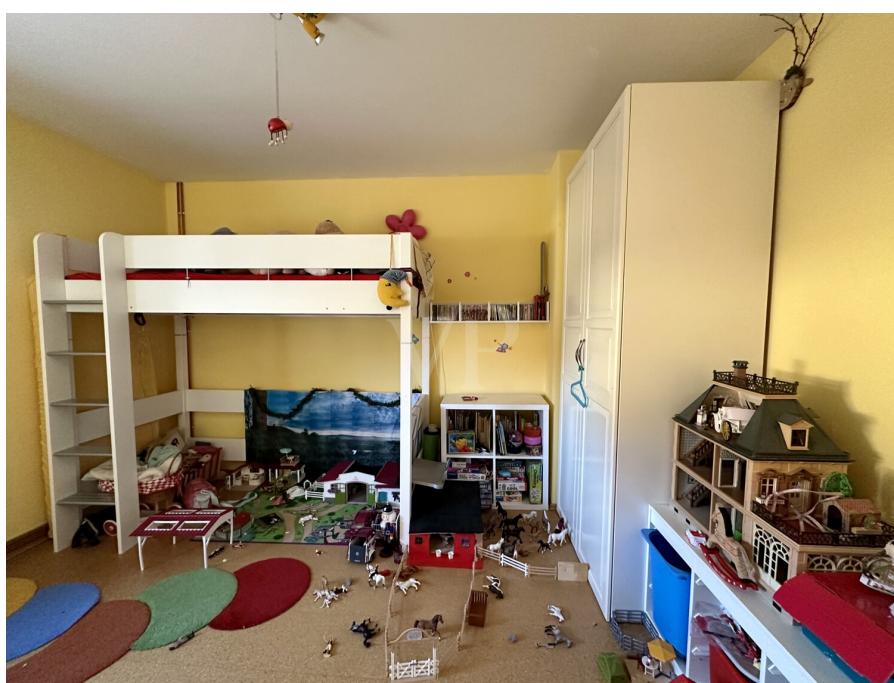
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



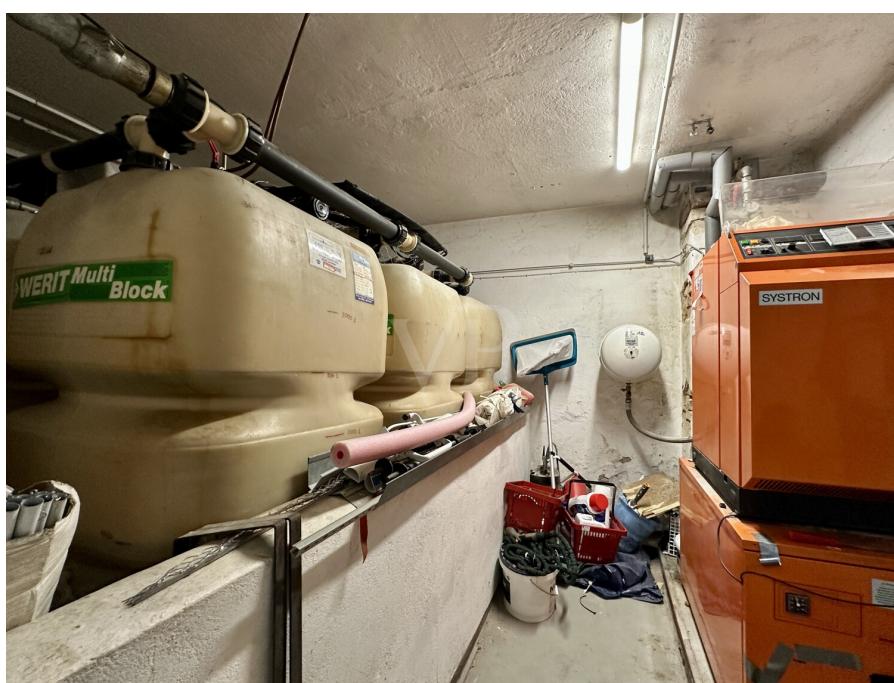
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



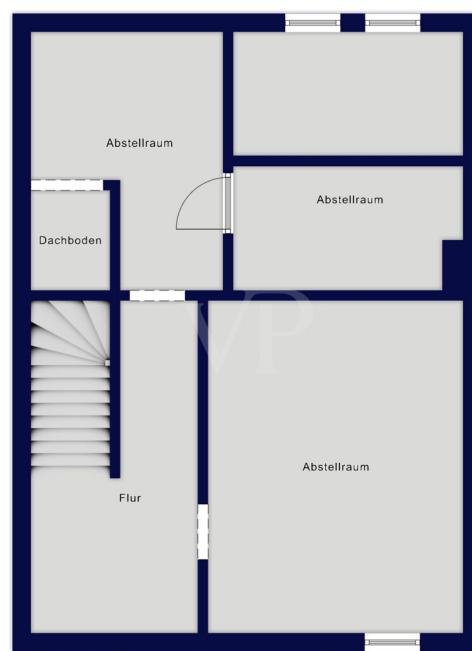
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



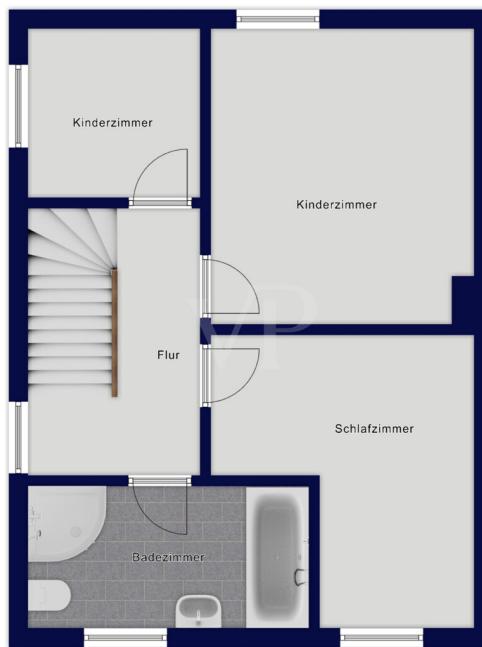
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



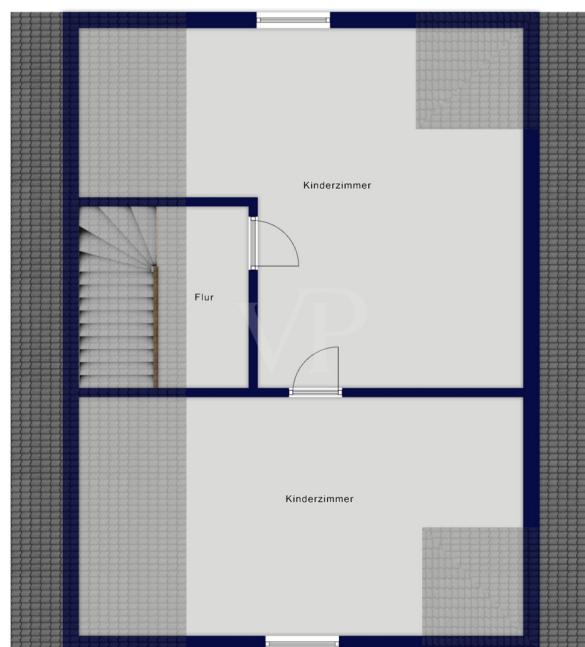
Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus, ursprünglich im Jahr 1913 erbaut, bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause.

Das ca. 177 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überschaubar und praktikabel angelegt, sodass Sie einen angenehmen Rückzugsort im Außenbereich vorfinden, ohne einen hohen Pflegeaufwand einkalkulieren zu müssen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel für die verschiedensten Lebenssituationen anbieten – von der klassischen Raumaufteilung für eine Familie bis hin zu kombinierten Wohn- und Arbeitsbereichen für Paare oder Singles mit Platzbedarf. Die Zimmer vermitteln durch ihre gut durchdachte Grundrissgestaltung ein angenehmes Wohngefühl und lassen viele Nutzungsmöglichkeiten offen. Das Badezimmer ist mit allen wesentlichen Sanitäreinrichtungen versehen und entspricht dem Stand zeitgemäßer Nutzung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Zentralheizung. Ergänzend sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort in ausgewählten Bereichen, wodurch insbesondere an kühleren Tagen ein angenehmes Raumklima entsteht. Als Energieträger dient zentrales Öl – ein System, das für eine zuverlässige Beheizung sorgt. Zudem trägt die installierte Photovoltaikanlage zur Energieeffizienz des Hauses bei und kann zur Deckung eines Teils Ihres Energiebedarfs beitragen. Ein besonderes Highlight ist die im Garten befindliche Sauna, die für entspannte Stunden im eigenen Zuhause sorgt und den Wohlfühlfaktor erhöht. Sie ist ideal, um nach einem langen Arbeitstag zu regenerieren oder gemeinsam mit Freunden und Familienangehörigen zu genießen. Die Bodenbeläge und Sanitärobjekte befinden sich in einem ordentlichen Zustand, ebenso die Fenster und Türen.

Die Lage des Hauses verspricht eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind im näheren Umkreis bequem zu erreichen. Die Wohnlage verbindet die Vorteile gewachsener Nachbarschaft und urbaner Nahversorgung. Dieses Objekt eignet sich besonders für Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit wohnfreundlicher Größe, effizienter Haustechnik und individuellen Rückzugsmöglichkeiten legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen und Potenzial und Möglichkeiten vor Ort selbst zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weiterführende Informationen sowie zur Terminvereinbarung gern zur Verfügung.

**Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau**

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1913
- Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 177 m<sup>2</sup>
- Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses sowie der Sauna
- Öl Heizung
- Fußbodenheizung im EG
- Saunahaus im Garten
- 5 Zimmer

**Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau**

## Alles zum Standort

Heidenau besticht durch seine vorteilhafte Lage in unmittelbarer Nähe zu Dresden und bietet damit eine ideale Verbindung zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Stadt überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die insbesondere Pendler schätzen, und einem ausgewogenen Angebot an Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten. Familien profitieren hier von einer lebendigen Gemeinschaft und einem Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet, dass durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten besticht. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und schaffen Raum für unbeschwerete Momente mit den Kindern. Dabei sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar und fügen sich harmonisch in das familienorientierte Lebenskonzept ein.

Bildungseinrichtungen wie die Heinrich-Heine-Grundschule Heidenau-Großsedlitz, nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, sowie Kindergärten wie „Ritas Kuschelbären“ und das „Zwergenland“ in fußläufiger Entfernung bieten eine hervorragende Grundlage für die Entwicklung der Jüngsten. Weiterführende Schulen, darunter das Pestalozzi-Gymnasium, sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass der Bildungsweg der Kinder optimal begleitet wird. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken, beispielsweise das Ärztehaus und die Schubert-Apotheke in rund zwölf Minuten zu Fuß, sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Gesundheit. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten wie das InJoy Fitnessstudio und zahlreiche Parks zur Verfügung, die zu aktiver Erholung und gesunder Bewegung einladen. Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Pechhüttenstraße in nur vier Minuten Fußweg und dem Bahnhof Heidenau-Großsedlitz in etwa 14 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in Dresden und Umgebung mühelos realisierbar.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben. Heidenau bietet mit seiner durchdachten Infrastruktur und seinem einladenden Umfeld den idealen Rahmen, in dem Familien wachsen und sich entfalten können.

**Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 301.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25441076 - 01809 Heidenau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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