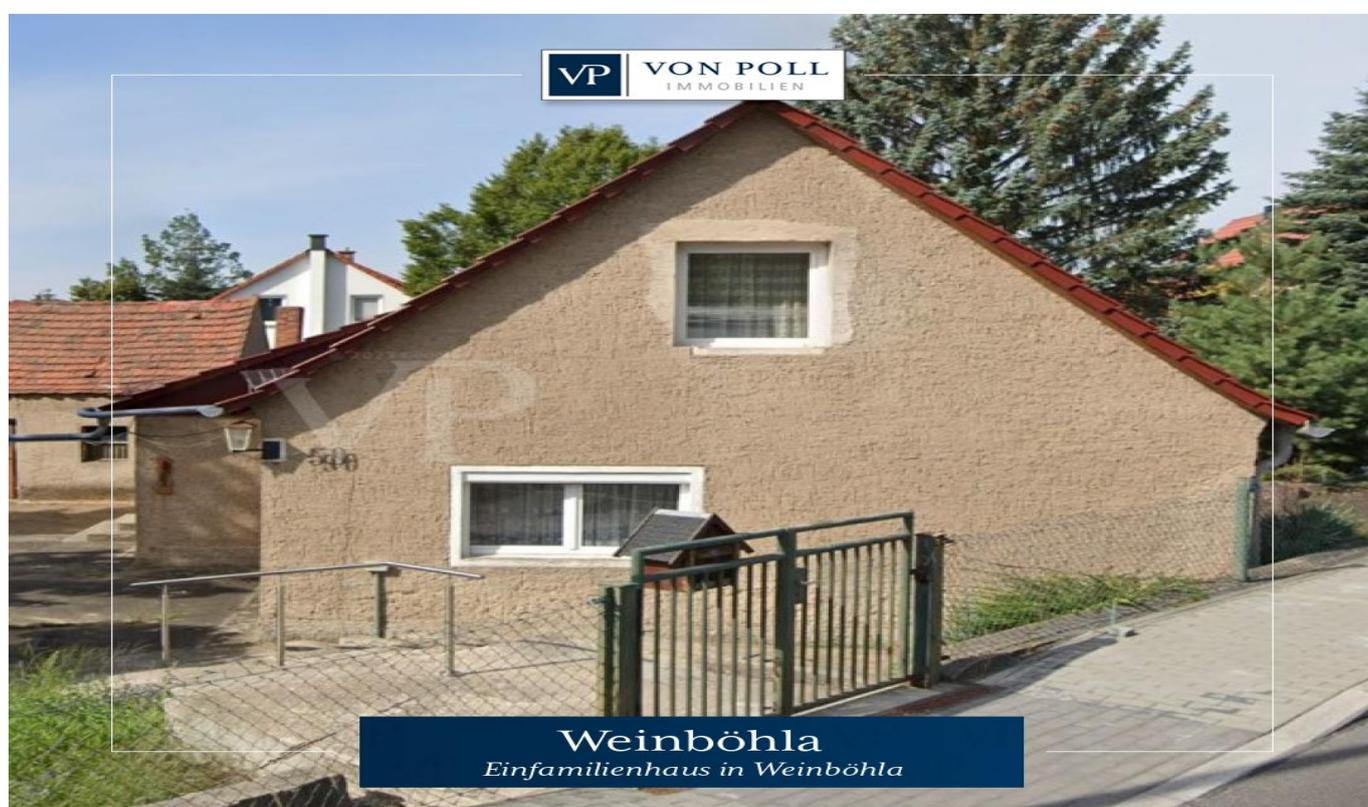


Weinböhla – Weinböhla

# \*Einfamilienhaus in zentraler Lage von Weinböhla\*

Objektnummer: 24229001



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhlä – Weinböhlä

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

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhlä – Weinböhlä

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229001
Wohnfläche	ca. 93,98 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937

Kaufpreis	175.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	165.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

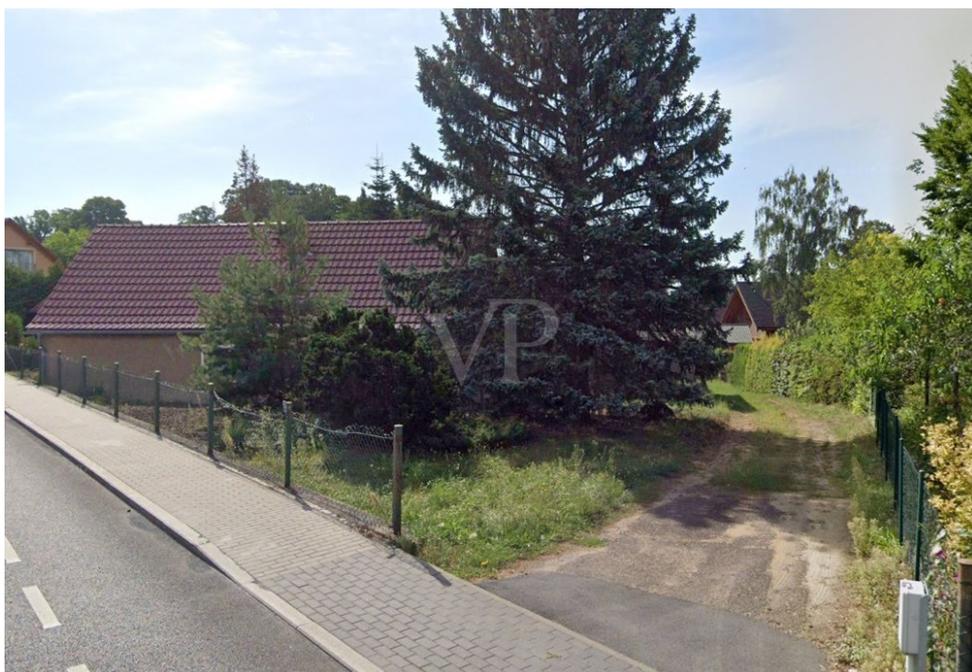
Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhlen – Weinböhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhlen – Weinböhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhma – Weinböhma

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Die Immobilie



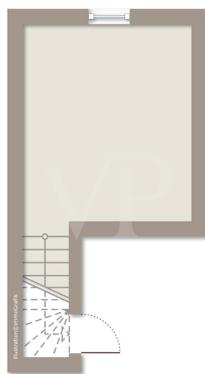
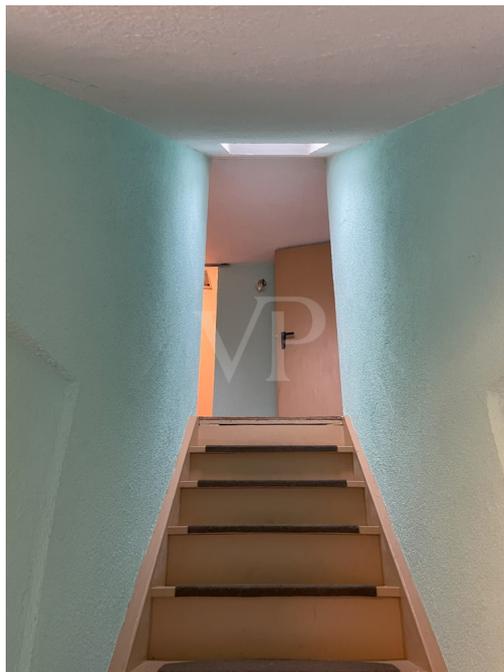
Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

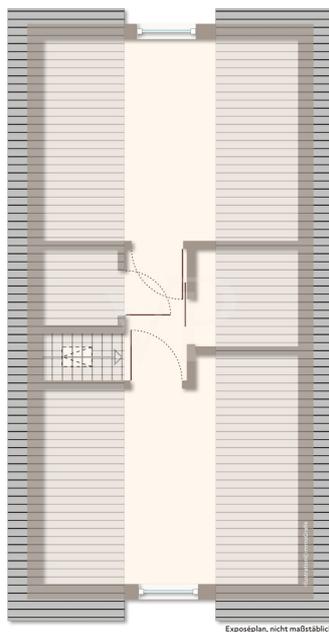
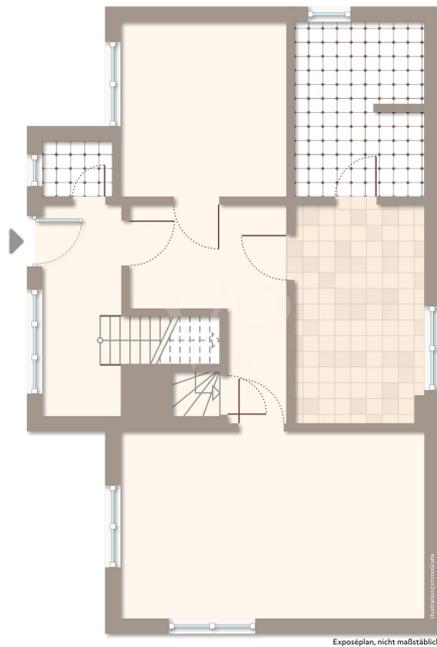
## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

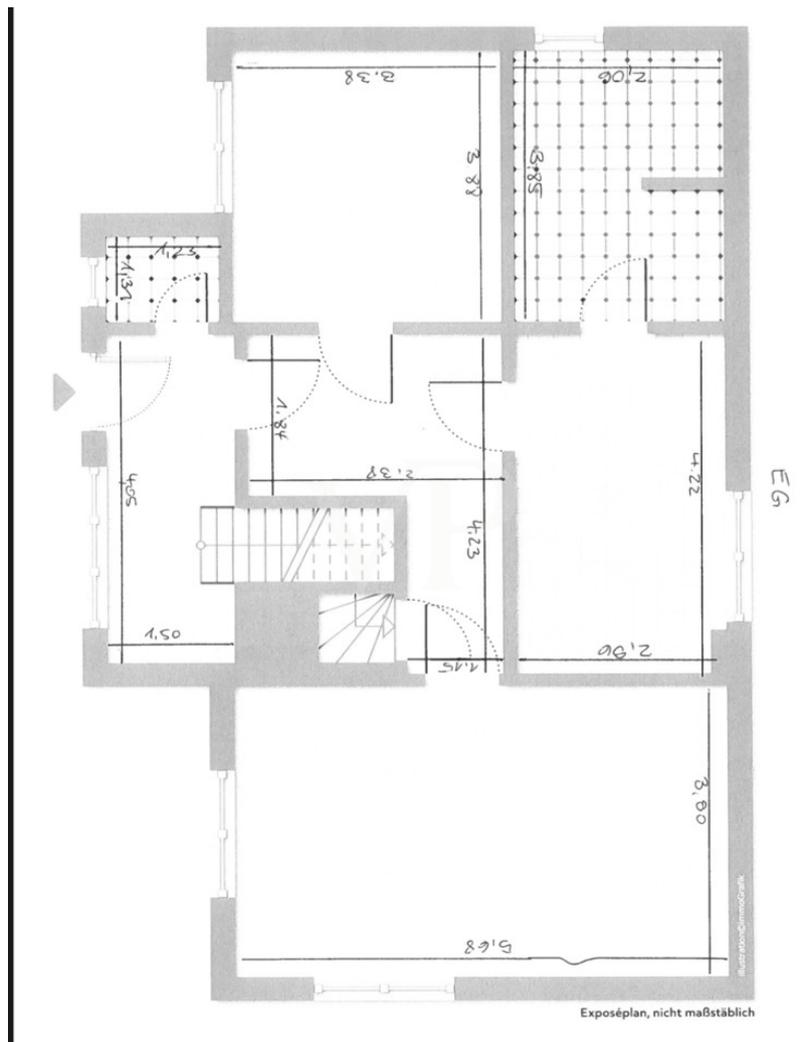
Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

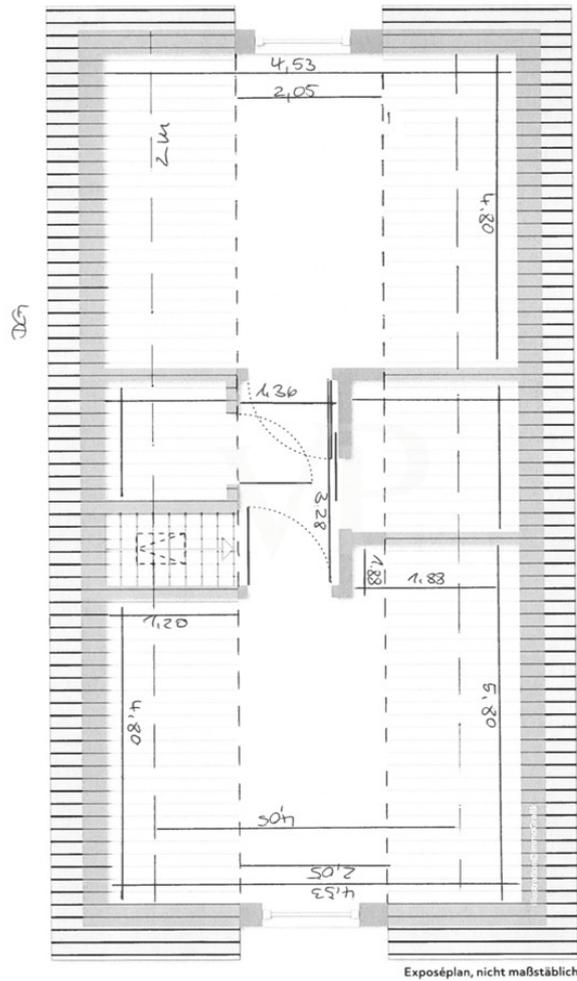
## Die Immobilie



Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Grundrisse





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: 24229001 - 01689 Weinböhlen – Weinböhlen

## Ein erster Eindruck

Dieses schöne Grundstück befindet sich in einer guten zentralen Wohnlage von Weinböhlen. Hier wohnt man im Grünen und hat dennoch kurze Wege zu Nahverkehr, Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der wunderbaren Verkehrsanbindung des Grundstücks, besteht die Möglichkeit, innerhalb von ein paar Minuten in Dresden-Nord zu sein. Das 700m<sup>2</sup> große Flurstück ist derzeit noch mit einem älteren, kleinen Einfamilienhaus bebaut. Das 1937 erbaute Einfamilienhaus, mit seinen ca. 93 m<sup>2</sup>, blickt auf eine bewegte Geschichte zurück und wartet auf seine Zukunft. Etwas in die Jahre gekommen und seit einiger Zeit leer stehend, kann man es auf den Punkt bringen, hier muss einiges angefasst werden, obwohl die Substanz noch sehr solide ist. Von der Hauptstraße gelangt man über eine Einfahrt in das Grundstück und kann die Autos bequem parken. Im Erdgeschoss befinden sich neben einer geräumigen Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und Gäste- oder Kinderzimmer, sowie das Bad. Vom Flur gelangt man über eine schmale Treppe ins Obergeschoss. Hier stehen weitere 2 große Zimmer und der Anschlussraum für die Heizung zur Verfügung. Das Dach wurde vor einiger Zeit gedämmt und neu gedeckt, ebenso doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden eingebaut und 2016 eine neue gasbetriebene Brennwertheizung installiert. Der Garten bietet mit seiner großen Fläche vielfältige Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung. Hier steht an der Grundstücksgrenze aktuell noch ein alter Schuppen, welcher abgerissen werden muss um die Abstände zum Nachbargrundstück zu gewährleisten. Gerne zeigen wir Ihnen vor Ort die Vorzüge des Grundstückes und das Potential des Hauses, bei einer gemeinsamen Besichtigung.

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhma – Weinböhma

## Ausstattung und Details

\*kleines Einfamilienhaus\*

\*teilweise unterkellert\*

\*Heizung aus 2016\*

\*voll erschlossenes Grundstück\*

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Alles zum Standort

Weinböhla bietet Ihnen eine ruhige und grüne Umgebung, perfekt für Familien oder Menschen, die die Natur lieben. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, Ihre Träume zu verwirklichen und langfristigen Wertzuwachs zu erzielen.

Objektnummer: 24229001 - 01689 Weinböhlä – Weinböhlä

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 165.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24229001 - 01689 Weinböhla – Weinböhla

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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