

Weinböhla

# EIN HAUS MIT GESCHICHTE – EINGEBETTET INS GRÜN VON WEINBÖHLA

*Objektnummer: 26229004*



**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

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

Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick

Objektnummer	26229004	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1908	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

## Ein erster Eindruck

Ein Rückzugsort voller Atmosphäre – verborgen im Grünen, ruhig und außergewöhnlich

Schon der erste Schritt durch das Gartentor signalisiert: Dieses Haus ist anders. Ein schmaler Pfad, eingerahmt von üppigem Grün und blühenden Pflanzen, führt behutsam zur Haustür und lässt den Alltag spürbar zurück. Hier empfängt einen nicht nur ein Gebäude, sondern ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe.

Im Inneren öffnet sich ein einladender Eingangsbereich, von dem aus eine charmante Treppe in den Keller führt. Geradeaus entfaltet sich der zentrale Lebensraum des Hauses: ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit harmonischer Raumabfolge. Das Esszimmer wird durch eine angrenzende Kammer ergänzt, die sich ideal als Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum nutzen lässt und den Alltag angenehm organisiert.

Das anschließende Wohnzimmer bildet das emotionale Zentrum des Hauses. Helle Decken, großzügige Proportionen und ein stilvoller Kamin schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Ein Raum, der gleichermaßen zur Entspannung, zum Zusammensein und zum bewussten Innehalten einlädt – mit Blick ins Grün und viel Licht zu jeder Tageszeit.

Der Grundriss im Erdgeschoss überzeugt durch seine klare Struktur und Funktionalität: Badezimmer und separates WC sind sinnvoll getrennt. Auf der rechten Seite des Eingangs wartet eine kleine, geschützte Lesecke – ein stiller Ort für Rückzug und Muße. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur Terrasse, die von Weinreben umrahmt wird und je nach Tageszeit in ein sanftes, fast mediterranes Licht getaucht ist. Ein Platz, der wie geschaffen ist für lange Sommerabende,

ruhige Gespräche oder einfaches Sein.

Das Obergeschoss setzt die besondere Wohnqualität fort. Ein großzügiges Schlafzimmer mit hohen Decken und großen Fenstern schafft ein luftiges, offenes Raumgefühl. Über den Flur gelangt man in ein Arbeitszimmer, das fließend in ein weiteres Schlafzimmer übergeht – flexibel nutzbar für Familie, Gäste oder kreative Rückzugsräume.

Auch im Außenbereich setzt sich die liebevolle Gestaltung fort. Eine weitere, geschützte Sitzecke unter Weinlaub eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zum Verweilen. Die kleine Garage ergänzt das Ensemble funktional und unaufdringlich.

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange. Es ist ein Ort mit Charakter, Geschichte und Seele – ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Atmosphäre, Wärme und eine besondere Lebensqualität.

**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

## Ausstattung und Details

\*\* Kamin \*\*

\*\* Garten \*\*

\*\* Stillvoll \*\*

\*\* Terrasse \*\*

\*\* Gäste WC \*\*

\*\* Gartensitzplatz \*\*

**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

## Alles zum Standort

Attraktive Wohnlage mit gewachsenem Charakter in Weinböhla

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Weinböhlas, eingebettet in eine gepflegte, grüne Straße mit überwiegend historischer Villen- und Einfamilienhausbebauung. Das Umfeld ist geprägt von altem Baumbestand, liebevoll angelegten Gärten und einer angenehm zurückhaltenden Nachbarschaft – ein Wohnquartier, das seit jeher für Qualität, Beständigkeit und Ruhe steht.

Gerade dieser Bereich Weinböhlas gilt als besonders charmant: fernab von Durchgangsverkehr, zugleich aber hervorragend in die Infrastruktur des Ortes eingebunden. Spaziergänge, kurze Wege ins Grüne und ein insgesamt entschleunigtes Wohngefühl prägen den Alltag hier.

Weinböhla selbst überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen Dresden und Meißen und genießt einen exzellenten Ruf als Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zur Natur verbindet sich harmonisch mit einer sehr guten Erreichbarkeit urbaner Zentren. Über die Bundesstraßen B101 und B6 sowie die nahegelegene Autobahn A4 sind Dresden, Meißen und das gesamte Umland schnell erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die S-Bahn-Anbindung ermöglicht regelmäßige und schnelle Verbindungen in Richtung Dresden, Coswig und Meißen. Ergänzt wird dies durch die traditionsreiche Schmalspurbahn sowie die Anbindung an das Dresdner Straßenbahnnetz – ein Standortvorteil, der besonders für Berufspendler und Familien geschätzt wird.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer

Entfernung und sind bequem erreichbar. Die Lage vereint damit ruhiges, repräsentatives Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die sowohl durch ihre Atmosphäre als auch durch ihre nachhaltige Wertstabilität überzeugt – ideal für Menschen, die Ruhe, Stil und eine gewachsene Umgebung zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26229004 - 01689 Weinböhla**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 26229004 - 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)