

Weinböhla

# EINMALIG IN WEINBÖHLA - BAUGRUNDSTÜCK MIT GENEHMIGUNG FÜR 3 EFH & TRAUMBlick AUF DIE ALBRECHTSBURG

Objektnummer: 26229100



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.092 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

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

**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26229100</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>589.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>	<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2011</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Schwimmbad, Sauna</b>

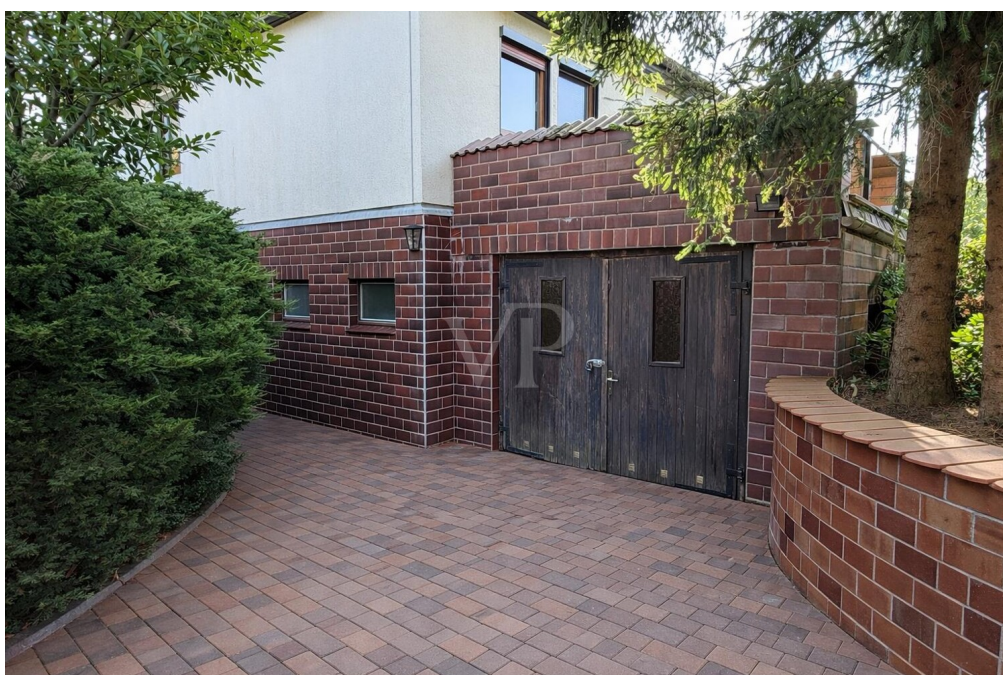
**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>13.01.2036</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>		

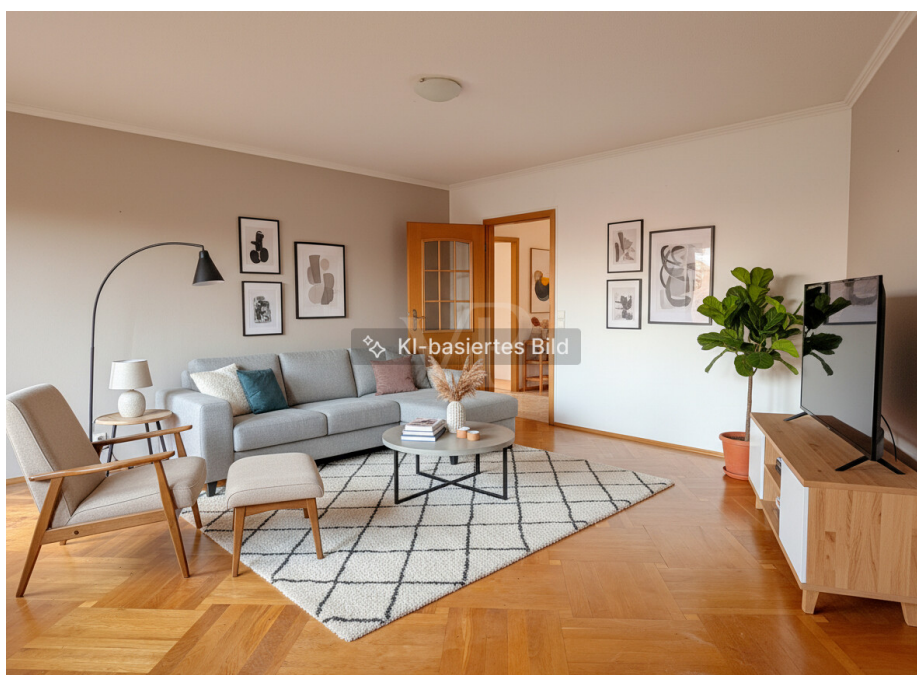
Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



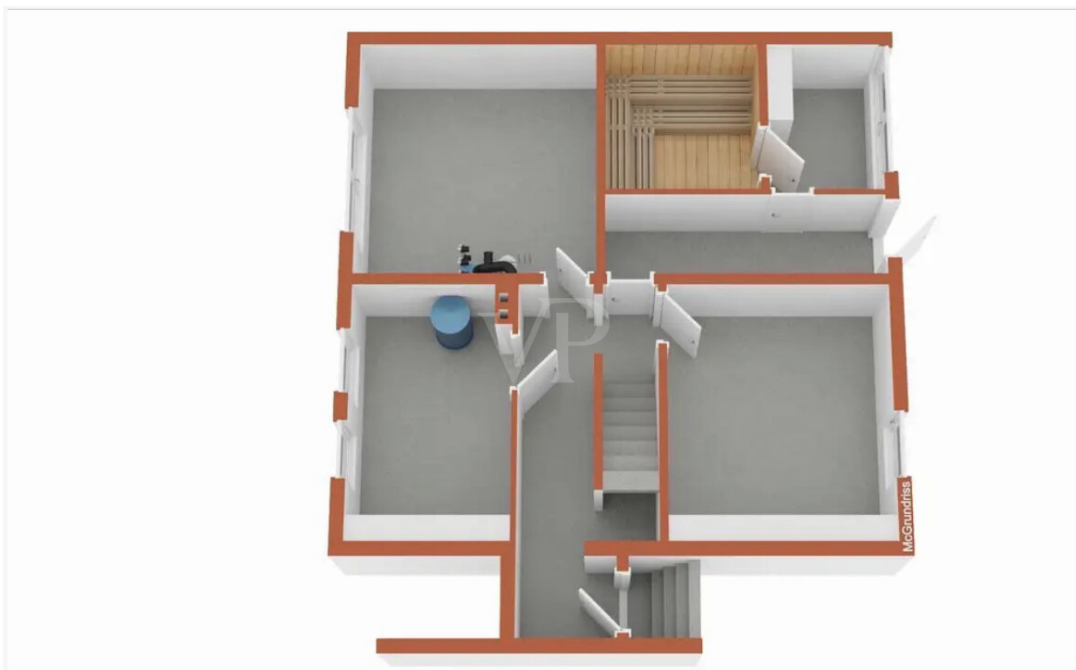
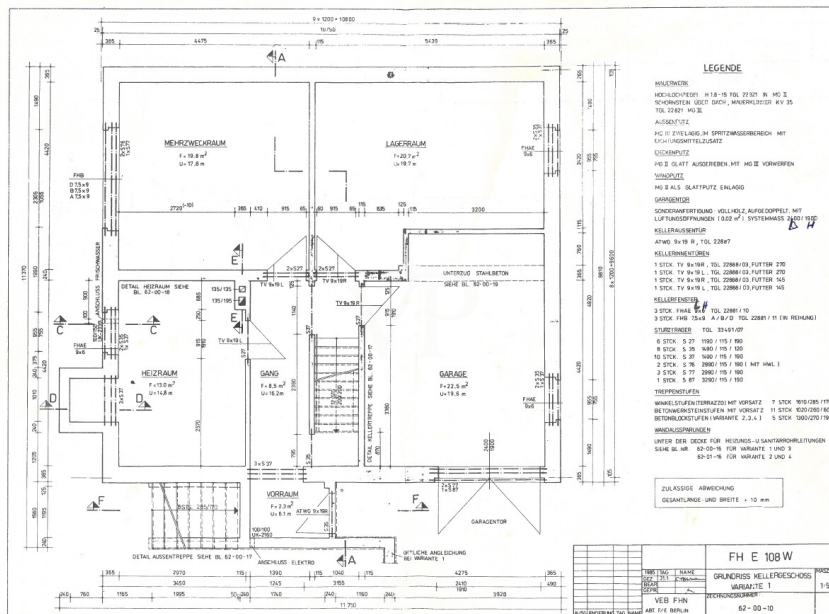
Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

# Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



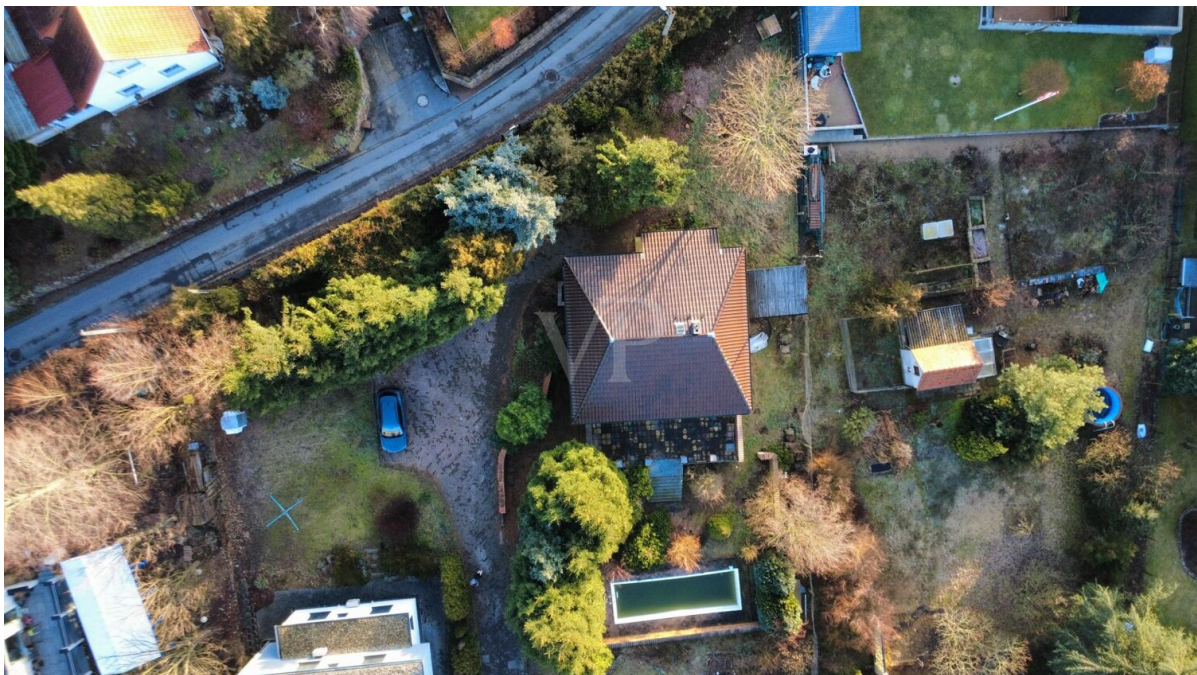
Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



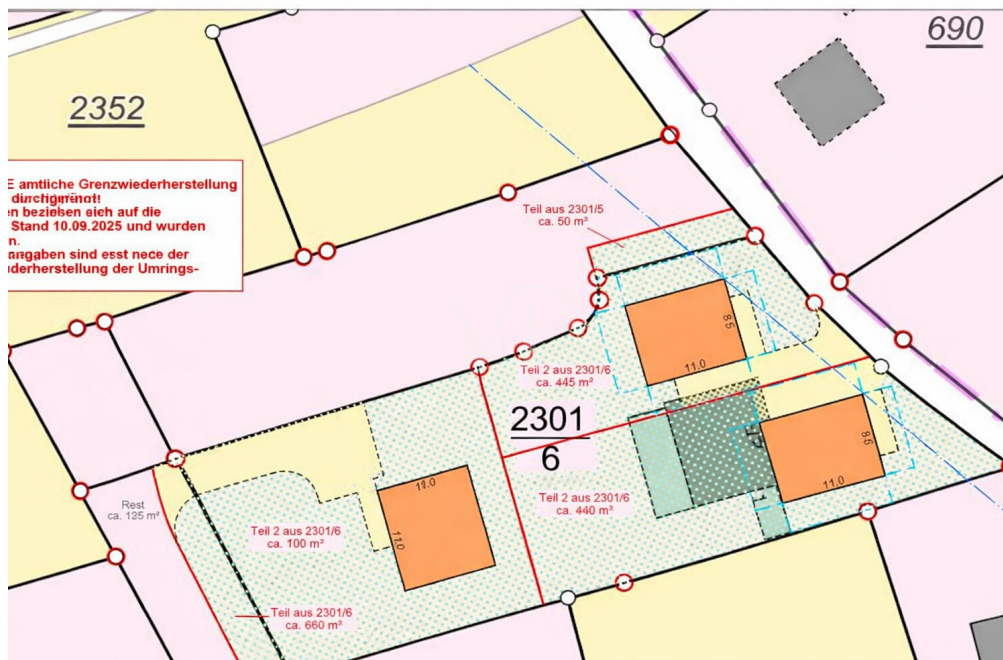
Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

## **Ein erster Eindruck**

**Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage von Weinböhla**

### **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht ein attraktives, großzügiges Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.092 m<sup>2</sup> in ruhiger und begehrter Lage von Weinböhla, Grenzstraße 48. Das Grundstück ist derzeit im oberen Bereich mit einem voll unterkellerten Bungalow in Fertigteilbauweise bebaut.**

**Der Bungalow wurde ca. 1989 errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 108 m<sup>2</sup> auf einer Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Ölheizung. Dach und Fenster wurden etwa im Jahr 2008 erneuert.**

### **Besonderheiten & Entwicklungsmöglichkeiten**

**Das Grundstück bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist besonders für Eigennutzer sowie Investoren interessant:**

**Positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern liegt vor  
Alternativ: Erhalt des Bestandsbungalows und zusätzliche Bebauung im unteren Grundstücksbereich möglich**

**Großzügige Grundstücksstruktur mit flexibler Aufteilung.**

**Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Ausblick Richtung Meißen mit Sicht auf die Albrechtsburg, der dem Grundstück einen hohen Erholungswert verleiht.**

**Weinböhla bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie einer guten Anbindung an Dresden und Meißen.**

### **Fazit**

**Ein seltenes Angebot mit viel Potenzial: Ob als großzügiges Eigennutzergrundstück, Mehrgenerationenlösung oder zur Projektentwicklung – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.**

**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

## **Ausstattung und Details**

**Grundstücksgröße: ca. 2.092 m<sup>2</sup>**

**Baujahr Bungalow: 1989**

**Bauweise: Fertigteilbau, voll unterkellert**

**Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>**

**Terrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>**

**Heizung: Ölheizung (Buderus)**

**Kaminanschluss im Wohnzimmer**

**Dach und Fenster: ca. 2008 erneuert**

**Positiver Bauvorbescheid für 3 Einfamilienhäuser**

**Alternative Nutzung: Abriss des Bestandsbungalows und Neubebauung**

**Oder: Bestand erhalten + zusätzliche Bebauung im unteren Grundstücksbereich**

**Lage: ruhige Anliegerstraße**

**Sehr gute Wohnlage in Weinböhla**

**Schöner Ausblick Richtung Meißen / Albrechtsburg**

**Hohes Maß an Ruhe und Erholungswert**

**Objektnummer: 26229100 - 01689 Weinböhla**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Weinböhla, geprägt durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft und überwiegend Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken. Die erhöhte Lage ermöglicht einen außergewöhnlich schönen Fernblick über den Ort und die umliegende Landschaft und verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität.

Weinböhla zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im direkten Umfeld von Dresden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Dresdner Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn bequem erreichbar ist.

Die umliegenden Weinberge, Wälder und Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage.

Dieses Objekt vereint Ruhe, Ausblick und Potenzial, eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage von Weinböhla.

**Objektnummer: 26229100 - 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 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: 26229100 - 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)**