Dresden

Gepflegte Stadtvilla mit Weitblick in Dresden-Naußlitz

Objektnummer: 25441069

KAUFPREIS: 798.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 570 m^2

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

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

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441069
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

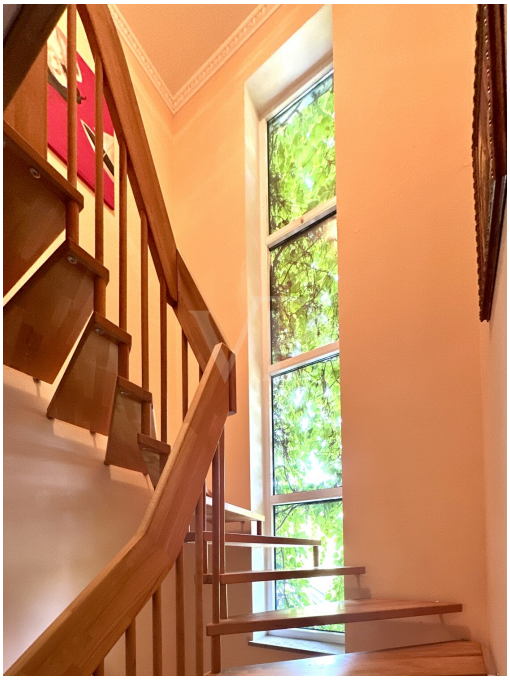
Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

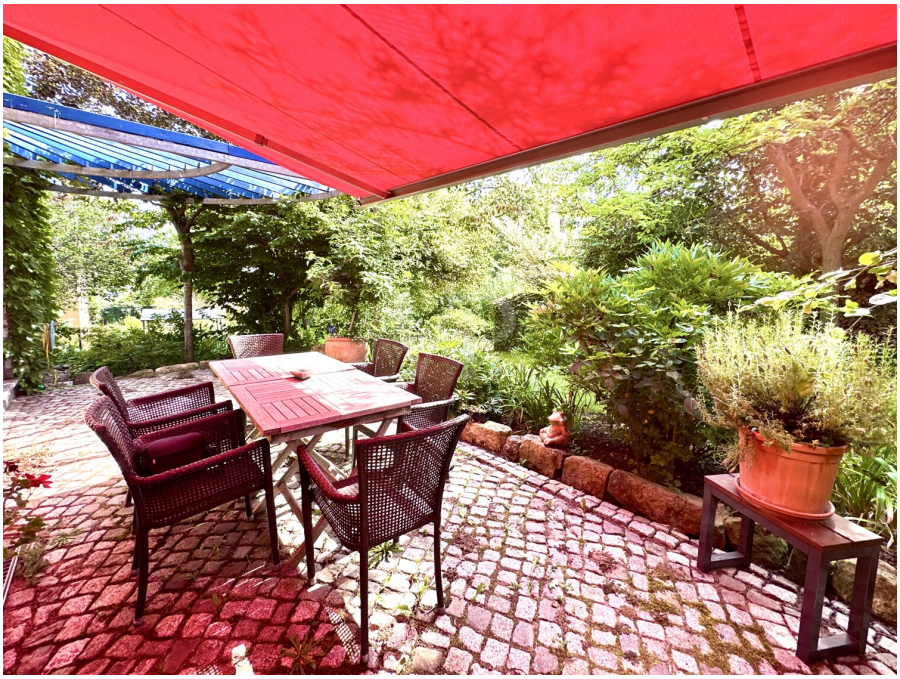
Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

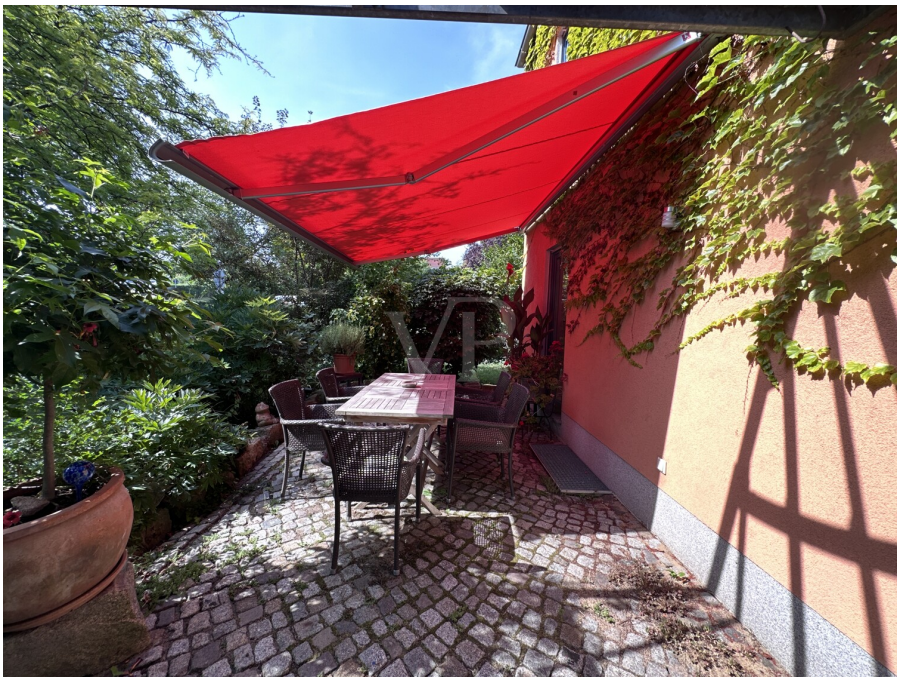
Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein gepflegtes Einfamilienhaus, das mit großzügigem Raumangebot und einem angenehmen Wohnumfeld überzeugt? Dieses ansprechende Haus aus dem Baujahr 2004 bietet Ihnen auf etwa 110 m² Wohnfläche und einem ca. 570 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Zudem gehören ca. 53m² Nutzfläche im Kellergeschoss zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Nachbarschaft einer Kleingartenanlage, das durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage besticht. Über den einladenden Eingangsbereich erschließt sich das Erdgeschoss mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Die großzügigen Fensterflächen sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre. Von hier erreichen Sie direkt die Terrasse und den gepflegten Garten, die viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Die Küche ist in zeitloser Optik gehalten und bietet ausreichend Stauraum. Hier findet die gesamte Familie Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen. Ein Gäste WC mit Dusche auf dieser Ebene sorgt zudem für zusätzlichen Komfort. Über eine offene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Diese sind flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder auch für Gäste nutzbar. Die Räume sind gut geschnitten und lassen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu. Das Tageslichtbad ist ebenfalls auf dieser Etage angesiedelt und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie zwei Waschbecken, was die tägliche Nutzung angenehm gestaltet. Das Haus präsentiert sich technisch auf einem aktuellen Stand; Gaszentralheizung und isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für einen soliden Energiewert und angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und einer Toilette im Kellergeschoss sind vorhanden. Das Grundstück bietet durch seine Größe eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem liebevoll angelegten Garten gibt es noch ausreichend Platz für Spielgeräte, Hochbeete oder eine frei wählbare Terrassengestaltung. Eine Gartenhaus, Wäscheplatz inkl. geschotterter Einfahrt und Platz für 3 PKW sind ebenfalls Bestandteil des Angebots, sodass Sie und Ihre Gäste stets bequem parken können. Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard gehobener Wohnqualität. Die Bodenbeläge bestehen größtenteils aus pflegeleichten Fliesen im EG und UG und Echtholzparkett im OG und Wohnzimmer. Wände und Decken sind neutral gehalten und bieten die Grundlage für Ihre individuellen Wohnideen.
Die etwas eigenwillige Verschattung durch den wilden Wein kann man mögen. Hier würde ein Rückschnitt unsere angebotene Stadtvilla wieder im vollen Glanz erstrahlen lassen. Wenn Sie diese wunderschöne Stadtvilla "wachküssen" möchten, vereinbaren

Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Haus könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden.

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Ausstattung und Details

- Baujahr 2004, massiv errichtet Poroton Hochlochziegel 36,5 cm Wandstärke , Stahlbetondecken
- ca. 110m² Wohnfläche + ca. 53m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- ca. 570m² Grundstücksfläche
- 3 PKW Stellplätze
- "Master" Badezimmer im OG mit Fußbodenheizung, zudem Fliesen der Marke "Villeroy & Boch"
- Kaminofen
- Echtholzparkett im Haus
- Fensterbänke außen aus Granit, innen aus Marmor
- Hauswirtschaftsraum im Keller inkl. Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem WC

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Alles zum Standort

Dresden besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, kultureller Vielfalt und einer hervorragenden Infrastruktur, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere Umgebung mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten aus und bietet dank der renommierten Technischen Universität sowie zahlreicher Bildungs- und Gesundheitsangebote ein ideales Umfeld für eine nachhaltige Lebensqualität. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die gezielte städtische Modernisierung unterstreichen Dresdens Status als begehrte Adresse für Familien, die Wert auf eine zukunftssichere Investition und ein lebenswertes Umfeld legen.

In dieser lebendigen Stadtumgebung finden Familien ein reichhaltiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das unmittelbar vor der Haustür beginnt. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, wie der nahegelegene Kaiserpark Altnaußlitz und der idyllische Schlosspark, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen verschiedene Kindergärten und Grundschulen, darunter die Grundschule Naußlitz nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, bereit, die eine vertrauensvolle und fördernde Umgebung für die Entwicklung bieten. Auch weiterführende Schulen und Berufsschulen sind in angenehmer Nähe, sodass kurze Wege den Familienalltag erleichtern.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So sind beispielsweise Kinderarztpraxen und Apotheken innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine ganzheitliche Gesundheitsbetreuung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und kleine Fachgeschäfte, die fußläufig erreichbar sind und das Einkaufen unkompliziert gestalten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in wenigen Gehminuten ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst Dresden und seine Umgebung zu erkunden. So ist etwa die Bushaltestelle Saalhausener Straße in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Straßenbahnhaltestellen wie Koblenzer Straße und Julius-Vahlteich-Straße in etwa zehn Minuten erreichbar sind.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und medizinischer Versorgung macht Dresden zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine geborgene, gesunde und aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25441069 - 01159 Dresden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25441069 - 01159 Dresden

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com