

Pirna Copitz

# HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 4 - RAUM WOHNUNG IN PIRNA

Objektnummer: 26441033



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

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

Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26441033	Kaufpreis	489.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2017	Nutzfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>15.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.03.2028</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2017</b>

Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz

## 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: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete 4-Raumwohnung im Erdgeschoss eines 2017 errichteten Objektes im Wohnpark Vogelwiese in der Toplage von Pirna. Das Gebäude wird mit Erdwärme beheizt. Es ist daher besonders energiesparsam und erfüllt den KfW 55 Standard.

Die Wohnung besticht durch Ihren stimmigen Schnitt. Der L-förmig geschnittene Flur bietet im Eingangsbereich eine praktische Nische für die Garderobe. Von hier erschließt sich das Wohnzimmer mit der offenen Küche. Auch ein Essbereich lässt sich hier sehr gut integrieren. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Eine Speisekammer/Abstellraum, inkl. Waschmaschinenanschluss schließt sich an die Küche an. Auf Ihrer großen überdachten Terrasse lässt es sich inmitten der ruhigen Lage bei jedem Wetter wunderbar entspannen und den Blick auf den dazugehörigen Garten schweifen. Der Garten gehört ausschließlich zu Ihrer Wohnung. Grill, Gartenmöbel und Werkzeuge lassen sich im geräumigen Gartenhaus unterstellen. Das modern und großformatig geflieste Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das Gäste-WC ist ebenso hochwertig gefliest. 3 Schlafzimmer mit jeweils ähnlicher Fläche runden diese schöne Familienwohnung ab.

In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Als Bodenbelag wurde in allen Wohnräumen ein Parkett verlegt. Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern sorgen bei Bedarf, bei gleichzeitigem Blick in Ihren Garten für eine optimale Verschattung der Räume.

Der Wohnung sind zudem ein Carport-Stellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet. Das schöne ist, Carport Stellplatz und das Kellerabteil erreichen Sie ebenerdig.

**Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## **Ausstattung und Details**

- lichtdurchflutete Räume
- moderne Einbauküche
- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- modernes Bad mit großzügiger, barrierefreier Dusche, Gäste WC
- Handtuchheizkörper
- 3-fach verglaste bodentiefe Fensterelemente zum Garten
- Nutzfläche ca. 242m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 111m<sup>2</sup>
- Klingel mit Gegensprechanlage
- elektrische Außenjalousien
- großzügiger Garten zur Eigennutzung inkl. geräumigen Gartenhaus
- Abstellraum/Speisekammer in der Wohnung
- Lift im Gebäude
- Fahrradabstellraum und Kellerraum im Erdgeschoss
- Carport
- Wärmeschutz KFW 55
- Erdwärme

**Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## **Alles zum Standort**

Pirna-Copitz besticht als vorstädtischer Wohnbezirk von Pirna durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe und urbaner Infrastruktur. Mit rund 42.600 Einwohnern bietet die Stadt eine stabile und familienfreundliche Gemeinschaft, die von der Nähe zum lebendigen Stadtzentrum und der wirtschaftlichen Dynamik Dresdens profitiert. Die Lage am malerischen Elbufer schafft ein idyllisches Wohnambiente, das besonders durch attraktive Einfamilienhäuser und modernisierte Wohnungen geprägt ist. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die hohe Lebensqualität und machen Pirna-Copitz zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien.

Die familienfreundliche Atmosphäre von Pirna-Copitz zeigt sich besonders in der Vielzahl an naturnahen Erholungsflächen und Spielplätzen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kinder finden hier vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken – vom nahegelegenen Flugzeug-Spielplatz bis hin zu großzügigen Parks, die zum gemeinsamen Verweilen und Toben einladen. Für sportlich aktive Familien stehen mehrere Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Tom-Pauls-Theater und der Q24 Kleinkunsthöhle bereichert das Freizeitangebot und schafft Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Bildung und Gesundheit sind in Pirna-Copitz hervorragend aufgestellt: Kindergärten und Schulen, darunter die Pestalozzi-Oberschule und das Johann-Gottfried-Herder-Gymnasium, sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die persönliche und schulische Entwicklung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung zählen können. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi und REWE sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in 3 Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe Pirna-Copitz und Pirna-Copitz Nord in 7 beziehungsweise 9 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Pirna-Copitz ein ideales Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier vereinen sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem harmonischen Ganzen – ein Ort, an dem Familien sich rundum geborgen fühlen.

**Objektnummer: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26441033 - 01796 Pirna Copitz**

## **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)**