

Coswig

# Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Wohnkomfort, hoher Energieeffizienz und besonderem Charakter

Property ID: QZ952



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 366 m<sup>2</sup>**

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>QZ952</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2008</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2012</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use</b>

Property ID: QZ952 - 01640 Coswig

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	96.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.02.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Solar	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: QZ952 - 01640 Coswig

## The property



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

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## **A first impression**

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint traditionelle Bauqualität, moderne Energieeffizienz und außergewöhnlichen Wohnkomfort auf harmonische Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. **\*\*135 m<sup>2</sup>\*\*** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

Das zugehörige Grundstück wird im Rahmen der Veräußerung noch neu geteilt und vermessen. Die künftige Grundstücksgröße beträgt voraussichtlich ca. **\*\*366 m<sup>2</sup>\*\***.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Bauweise spürbar. Die außergewöhnlich breiten und massiven Außenwände sorgen nicht nur für hervorragende energetische Eigenschaften, sondern schaffen auch ein angenehmes Wohngefühl mit tiefen Fensterlaibungen und zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Die massive Bauweise trägt maßgeblich zu einem ausgeglichenen Raumklima und einer hohen Wohnqualität bei.

Für wohlige Wärme sorgen eine **\*\*Wandheizung\*\***, die eine gleichmäßige und besonders angenehme Wärmeverteilung gewährleisten. Diese Art der Beheizung wird von vielen Bewohnern als besonders komfortabel und förderlich für das körperliche Wohlbefinden geschätzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen modernen **\*\*Vollvergaser-Brennkessel mit vollautomatischer Steuerung\*\***, der mit Stückholz betrieben wird. Dank des hohen energetischen Standards des Hauses ist der Energiebedarf äußerst gering. In den Sommermonaten ist eine Befuerung in der Regel kaum notwendig. Selbst während der kalten Winterzeit genügt oftmals eine Befuerung im Abstand von lediglich zwei bis drei Tagen. Dadurch bleiben die Energiekosten außergewöhnlich überschaubar und gut kalkulierbar. In Kombination mit der vorhandenen Solar-Warmwasseraufbereitung ergibt sich ein nachhaltiges und wirtschaftliches Energiekonzept mit hohem Zukunftspotenzial.

Die Fenster bestehen aus hochwertigen, voll gedämmten THYSSEN-Kunststoffprofilen mit Dreifachverglasung nach damaligem EnEV-Standard und gehörten zum Zeitpunkt ihres Einbaus zu den fortschrittlichsten Lösungen ihrer Art.

Auch die Dachgestaltung unterstreicht die Wertigkeit der Immobilie. Die Dacheindeckung erfolgte mit traditionellen **\*\*sächsischen Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung\*\***, wodurch ein zeitloses und regionaltypisches Erscheinungsbild entsteht.

Im Jahr **\*\*2020\*\*** wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Dabei erfolgte unter

anderem der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung eines zusätzlichen Badezimmers im Kellergeschoss.

Das Grundstück begeistert mit zahlreichen hochwertigen und historischen Details. Die großzügige Terrasse wurde in Massivbauweise errichtet und mit historischen Sandsteinplatten belegt. Die Wege wurden mit historischen Mosaikpflastersteinen des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes von Weinböhl gestaltet und verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre. Eine historische Laterne im Eingangsbereich sowie originale sächsische Schachtabdeckungen mit historischen Prägungen runden das einzigartige Gesamtbild ab.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die auf dem Grundstück befindliche große Zisterne. Die ehemalige Sickergrube wurde fachgerecht mit Betonringen verstärkt und mit einer Brunnenpumpe ausgestattet. Sie kann hervorragend zur Gartenbewässerung und weiteren Nutzungszwecken verwendet werden.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die hervorragende Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten, nachhaltige Heiztechnik sowie zahlreiche liebevoll erhaltene historische Details. Sie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus mit besonderem Charakter, modernem Wohnkomfort und hoher Wirtschaftlichkeit zu erwerben.

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## **Details of amenities**

**\*\*Ruhige Wohnlage\*\***

**\*\*366 m<sup>2</sup> Grundstück\*\***

**\*\*135 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\***

**\*\*5 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer\*\***

**\*\*Offener Wohn- und Essbereich\*\***

**\*\*Kaminofen\*\***

**\*\*Teilunterkellert\*\***

**\*\*Stückholzheizung\*\***

**\*\*Wandheizung\*\***

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## **All about the location**

### **Lagebeschreibung**

**Coswig – eine lebendige Große Kreisstadt im Landkreis Meißen, eingebettet im malerischen Elbtal zwischen der Domstadt Meißen im Nordwesten und der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im Südosten. Umgeben von den Gemeinden Klipphausen, Moritzburg, Radebeul, Weinböhla und Meißen bietet die Stadt eine ideale Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.**

**Die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen: Ob Einkaufen, medizinische Versorgung, Bildung oder Kinderbetreuung – all das ist fußläufig oder in kürzester Zeit erreichbar und macht den Alltag angenehm unkompliziert.**

**Verkehrstechnisch ist Coswig hervorragend aufgestellt: Die sächsische Staatsstraße 82 durchquert das Stadtgebiet und verbindet Coswig direkt mit Meißen und Radebeul. Der nächste Autobahnanschluss an die A4 befindet sich in Dresden-Neustadt und ist schnell erreichbar.**

**Besonders attraktiv für Pendler ist die direkte Straßenbahnanbindung: Die Linie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe hält gleich an sechs Punkten im Stadtgebiet und bringt Sie in rund 45 Minuten bequem und stressfrei ins Herz der Elbmetropole Dresden – ganz ohne Auto.**

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## **Other information**

**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.

**Property ID: QZ952 - 01640 Coswig**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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