

Weinböhla

Ein Zuhause mit Charakter – stilvolles Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in Weinböhla

Property ID: 26229081



PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 860 m²

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

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

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

At a glance

Property ID	26229081
Living Space	ca. 208 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1899

Purchase Price	525.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	145.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1899

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



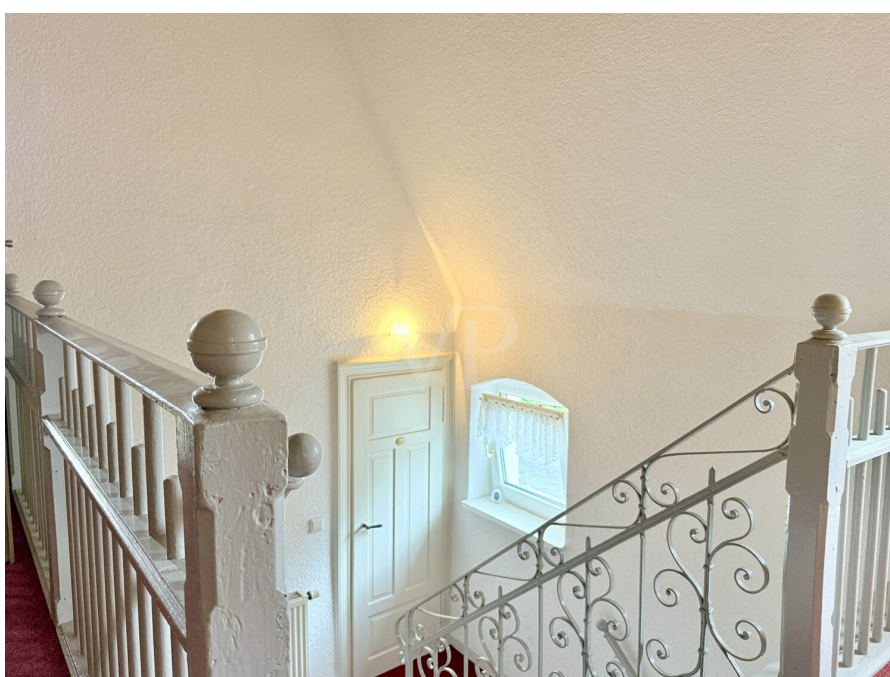
Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



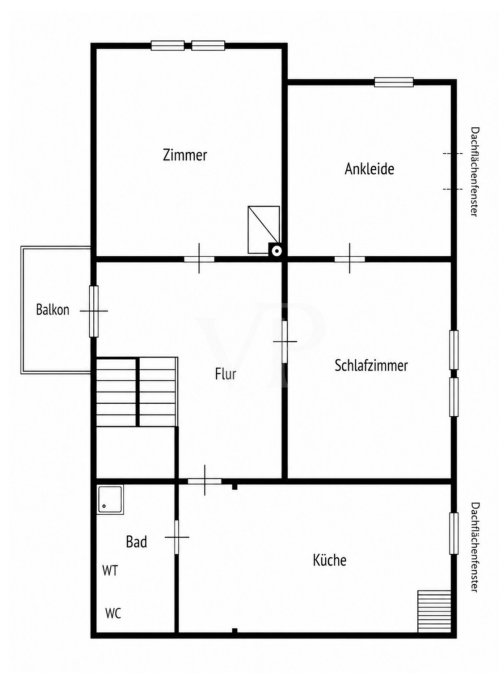
Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

The property



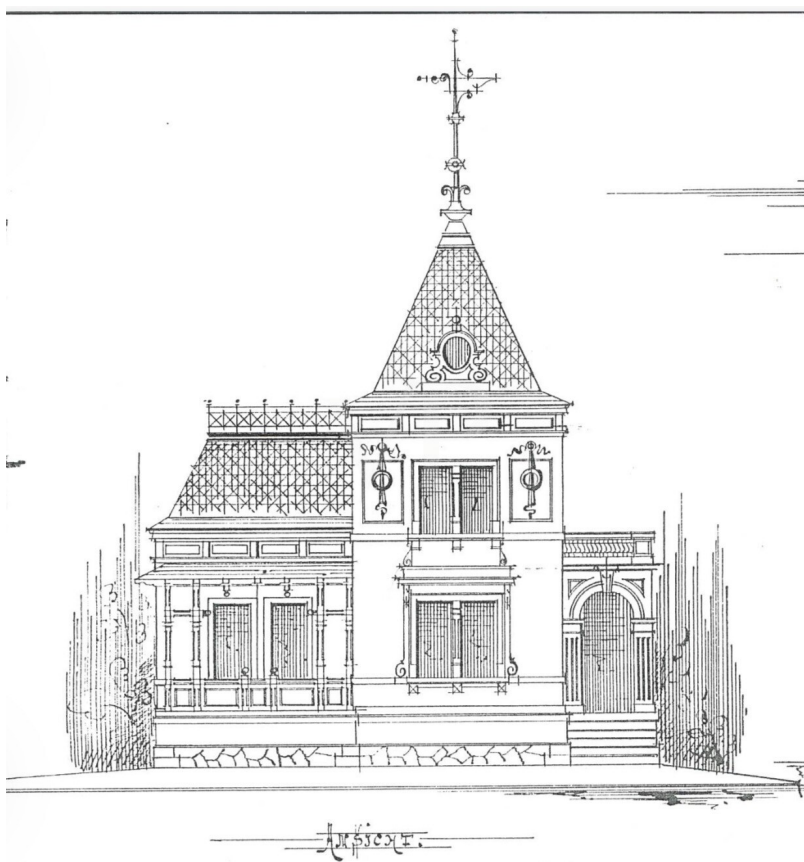
Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

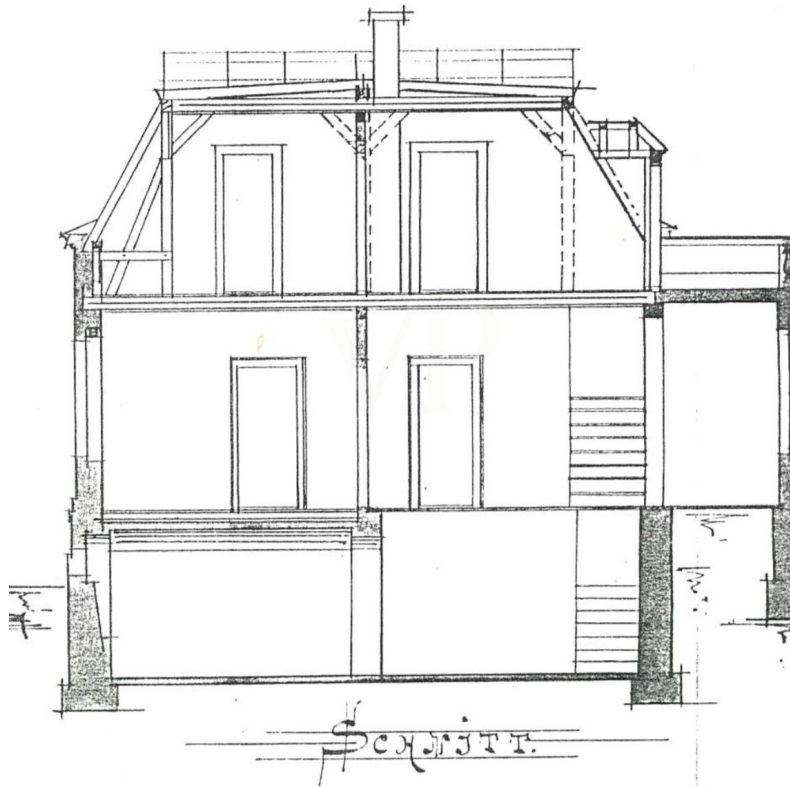
The property

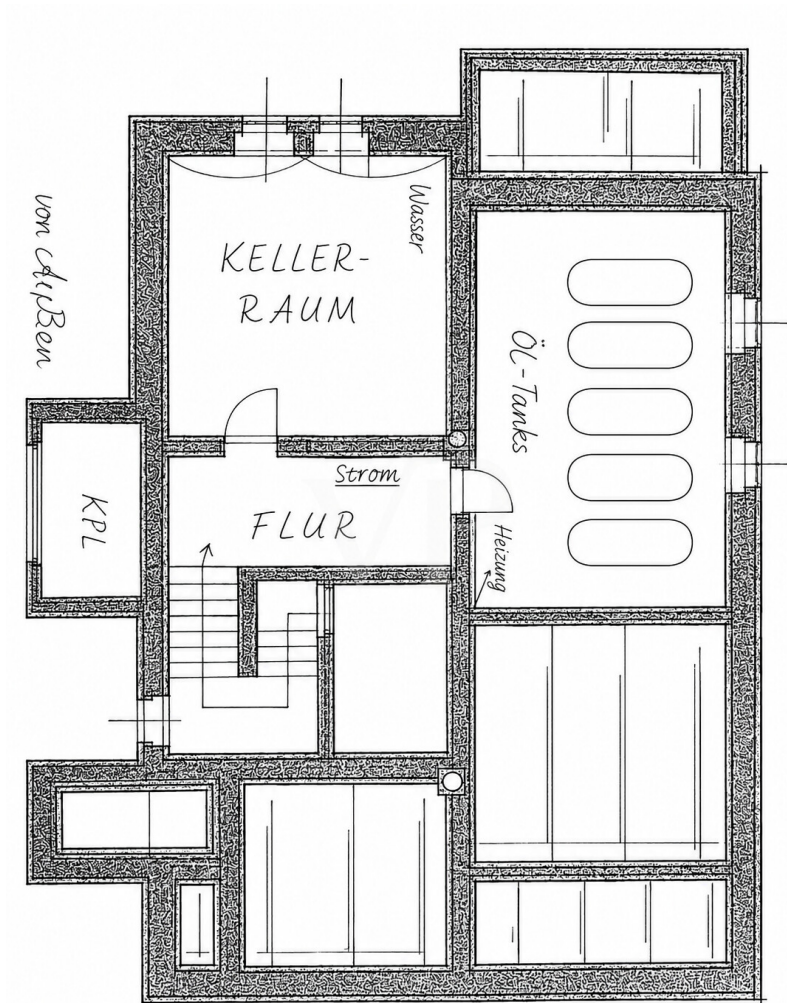


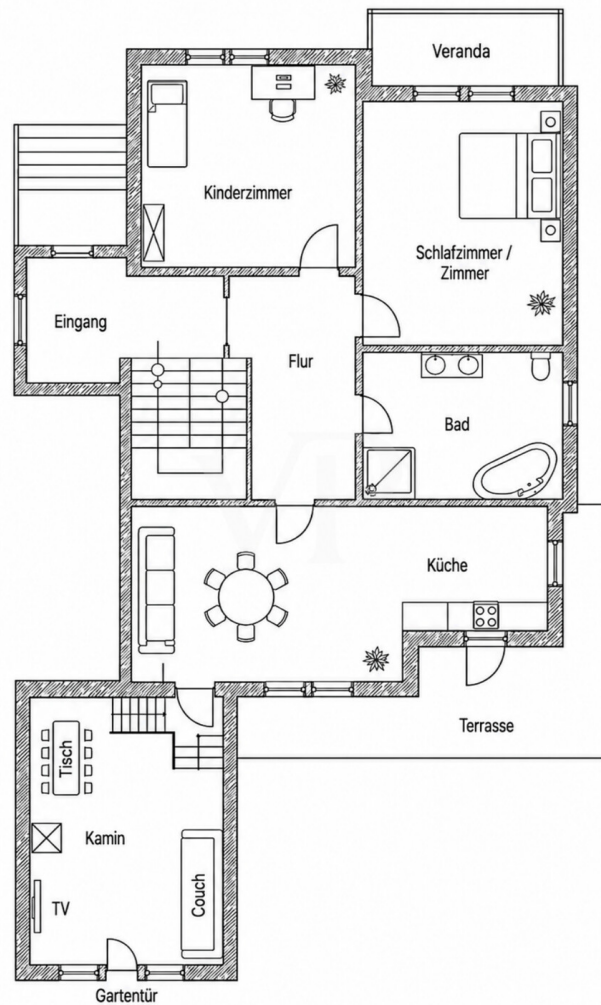
Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

A first impression

Historische Villa mit Charakter, Geschichte und einem Garten zum Verlieben

In einer der ruhigen und gewachsenen Wohnlagen von Weinböhla, etwas oberhalb des Ortes, erwartet Sie in der** ein ganz besonderes Zuhause. Auf einem großzügigen Grundstück von 860 m² erhebt sich dieses herrschaftliche, villenartige Gebäude mit seinem unverwechselbaren historischen Charakter.

Bereits auf den ersten Blick wird deutlich: ****Dieses Haus ist kein gewöhnliches Haus.**** Die schöne, klassische Architektur, der markante Villencharakter und die liebevoll gestalteten Sandstein- und Natursteindetails verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung. Hier trifft die Geschichte eines alten, repräsentativen Hauses auf die Möglichkeit, sich sein ganz persönliches Traumdomizil zu schaffen. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus der Gründerzeit und begeistert bis heute durch seine besondere Architektur und seine großzügige Wirkung.

Das Erdgeschoss sowie der hintere Anbau wurden bereits ****2015 umfassend saniert**** und präsentieren sich heute als ein gemütlicher und gleichzeitig großzügiger Wohnbereich. Die hohen Räume und die besondere Atmosphäre lassen spüren, dass dieses Haus eine Geschichte erzählt. Im Obergeschoss stehen noch etwa 60 bis 70 m² zur Verfügung, die je nach den eigenen Vorstellungen noch renoviert und gestaltet werden können – ideal für zusätzlichen Wohnraum, Kinderzimmer, einen separaten Rückzugsbereich oder individuelle Wohnideen.

Ein ganz besonderer Ort befindet sich hinter dem Haus: der ****ruhige, geschützte Gartenbereich****. Von der etwas erhöht gelegenen Terrasse führen einige Stufen hinunter in das grüne Grundstück. Hier öffnet sich eine kleine private Wohlfühloase mit altem, gewachsenem Baumbestand, viel Grün und einem schönen Pool. Ein prachtvoller großer Baum spendet dabei natürlichen Schatten und verleiht dem Garten eine ganz besondere Atmosphäre – ein Ort für lange Sommerabende, entspannte Stunden mit der Familie und gemütliche Momente fernab vom Alltag.

Der rückwärtige Anbau ergänzt das historische Haupthaus auf harmonische Weise und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder individuelle Nutzungen. Das Grundstück vermittelt durch seine ruhige Lage und den grünen Garten ein besonderes Gefühl von Privatsphäre.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen. ****Sie ist**

für Menschen, die Charakter lieben. Für Menschen, die das Besondere sehen. Und für Menschen, die sich vorstellen können, einem historischen Gebäude mit eigener Geschichte neues Leben einzuhauchen.**

Ein außergewöhnliches Zuhause in ruhiger Lage von Weinböhla – **herrschaftlich, charmant, individuell und mit viel Potenzial für die Zukunft.**

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

Details of amenities

Ausstattung & Highlights

Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche

Baujahr 1899 – historischer, besonderer Gebäudecharakter

Umfassend saniert im Jahr 2015

Viele großzügige Wohn- und Schlafräume

Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Charakteristisches Mansarddach

Doppelverglaste Fenster

Öl-Zentralheizung

unterkellert

Großzügiges Badezimmer

Schöne Terrasse mit direktem Bezug zum Garten

Privater Pool im Garten

Großzügiger, grüner und geschützter Gartenbereich

Ruhiger Rückzugsbereich im hinteren Grundstücksbereich

Schöner Vorgarten mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial

Garage auf dem Grundstück

2–3 zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück

Großzügige Außenflächen mit viel Privatsphäre

Viel Grün und gewachsener Baumbestand

Historischer Charme kombiniert mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

All about the location

****Wohnen, wo Natur und Stadtnähe harmonisch zusammenfinden****

Weinböhla verbindet die Vorzüge eines charmanten, gewachsenen Wohnortes mit einer hervorragenden Nähe zur Landeshauptstadt Dresden. Die idyllische Gemeinde liegt zwischen Dresden und Meißen und bietet eine angenehme Wohn- und Lebensqualität mit viel Grün, kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort zur Verfügung – darunter Supermärkte, Discounter, Drogerie- und Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. EDEKA Starke, Lidl und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in Weinböhla.

Auch kulturell und landschaftlich hat Weinböhla einiges zu bieten. Der historische Ortskern, zahlreiche Wander- und Spazierwege sowie Aussichtspunkte wie der König-Albert-Turm machen die Umgebung besonders attraktiv. König-Albert-Turm

Dank des Bahnanschlusses erreichen Sie den Dresdner Bahnhof Neustadt mit dem Regionalzug in etwa ****15 Minuten****. Die Verbindung verkehrt regelmäßig. Mit dem Auto sind es rund ****20–25 Minuten bis ins Dresdner Stadtgebiet****, abhängig vom konkreten Ziel und der Verkehrslage.

Auch der Dresdner Norden und der Flughafen Dresden sind schnell erreichbar. Der Flughafen liegt rund ****17 km Fahrstrecke**** entfernt und ist mit dem Auto in etwa ****15–20 Minuten**** erreichbar.

Die gute Anbindung an die ****A4**** über die S80 macht Weinböhla zudem interessant für Pendler in Richtung Dresden, Radebeul, Meißen und darüber hinaus.

****Weinböhla steht damit für eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Kultur- und Wirtschaftsregion Dresden.****

Property ID: 26229081 - 01689 Weinböhla

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26229081 - 01689 Weinböhla

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com