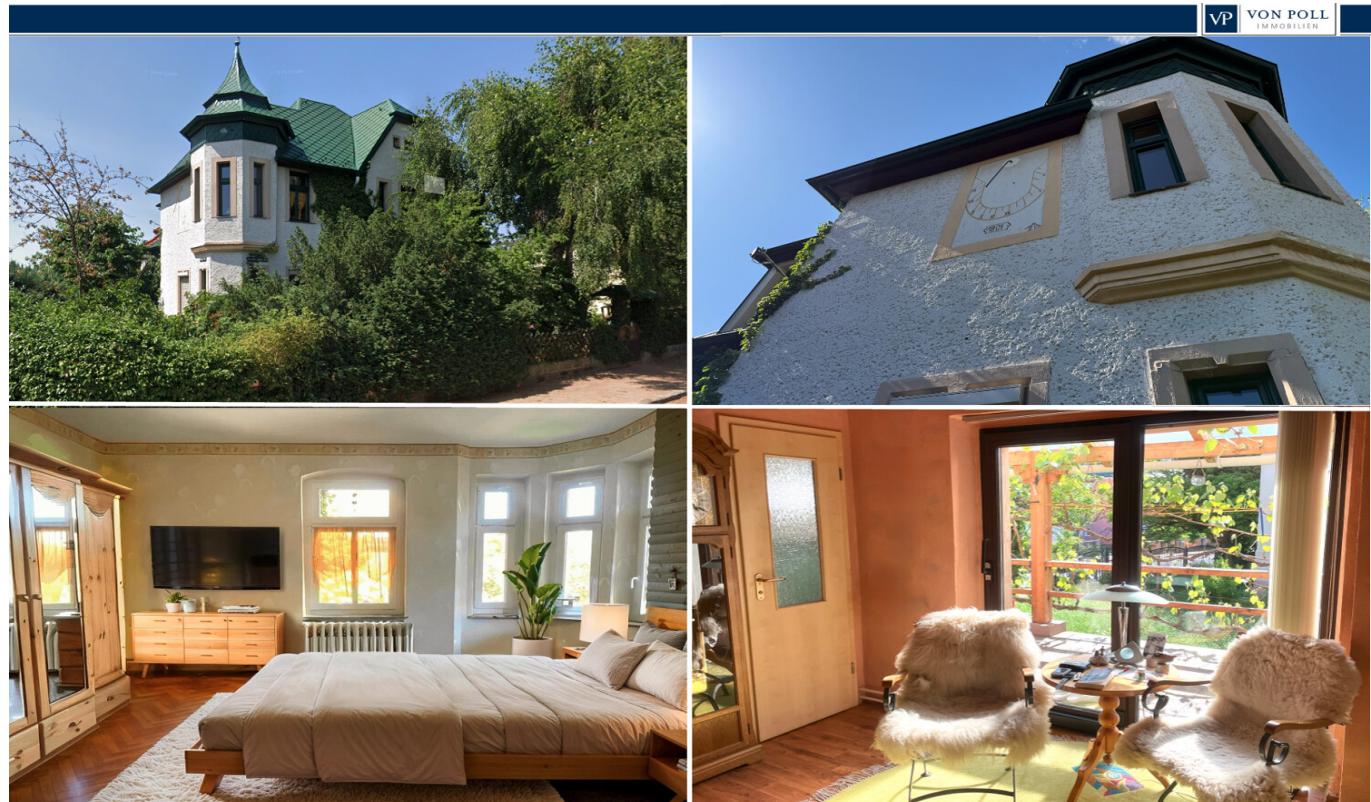


Weinböhla

UNE VILLA QUI ENCHANTE – ENTOURÉE DE VERT À PROFONDEUR, SÛRE ET PLEIN DE CARACTÈRE AU CŒUR DE WEINBÖHLa

CODE DU BIEN: YB688



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 430 m²

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	YB688	Prix d'achat	379.000 EUR
Surface habitable	ca. 105 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1908	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



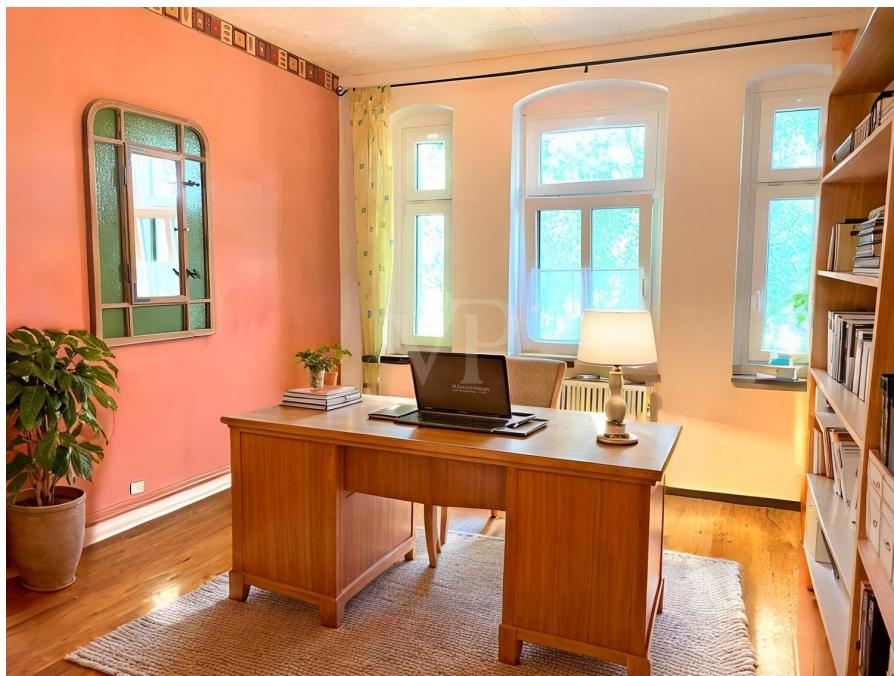
CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

La propriété



CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Une première impression

Ein Zuhause, das verzaubert – grün umwachsen, geborgen und voller Charakter

Schon beim Betreten des Gartentors taucht man ein in eine kleine Oase aus Grün und Ruhe. Ein schmaler, von duftenden Pflanzen gesäumter Weg führt durch den liebevoll angelegten Garten direkt zur Haustür – ein erster Vorgeschmack auf die besondere Stimmung, die dieses Haus ausstrahlt.

Im Eingangsbereich öffnet sich der Blick auf eine charmante Treppe, die hinunter in den Keller führt. Geradeaus gelangt man in das Herzstück der Immobilie – den großzügigen Wohn- und Essbereich. Zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit einer angrenzenden kleinen Kammer, die sich ideal als Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum eignet.

Nur wenige Schritte weiter betritt man das große Wohnzimmer – ein Raum, der mit seinen hellen Wohndecken und dem stilvollen Kamin sofort Behaglichkeit vermittelt. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu einem Ort, an dem man gern verweilt – ob an kalten Winterabenden oder sonnigen Nachmittagen mit Blick ins Grüne.

Das Erdgeschoss überzeugt außerdem mit einem durchdachten Grundriss: Das Badezimmer und die separate Toilette sind praktisch voneinander getrennt. Rechterhand vom Eingangsbereich lädt eine kleine Leseecke zum Verweilen ein. Von hier aus gelangt man direkt auf die idyllische Terrasse, die von Weinreben umrankt ist und in sanftes Licht getaucht wird – ein magischer Platz für stille Stunden, Gespräche und Sommerabende unter freiem Himmel.

Über die Treppe nach oben erreicht man das Obergeschoss, wo zur linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer mit hohen Wohndecken und lichtdurchfluteten Fenstern empfängt. Der Flur führt weiter in ein Arbeitszimmer, das nahtlos in ein weiteres Schlafzimmer übergeht – ideal für Familien, Gäste oder kreative Entfaltung.

Auch der Außenbereich erzählt von Liebe zum Detail: Eine zweite, gemütliche Sitzmöglichkeit unter Weinlaub lädt zum Verweilen ein, während die kleine Garage praktischen Stauraum bietet.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause, das Geschichte atmet, Wärme schenkt und mit jedem Schritt seine Seele offenbart.

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Détails des commodités

- ** Kamin **
- ** Garten **
- ** Stillvoll **
- ** Terrasse **
- ** Gäste WC **
- ** Gartensitzplatz **

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Weinböhla – in einer charmanten, von viel Grün geprägten Straße mit historischer Bebauung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Der beliebte Ort Weinböhla liegt malerisch zwischen Dresden und Meißen und ist vor allem für seine hohe Lebensqualität und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bekannt.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B101 und B6 sowie zur Autobahn A4 ist eine schnelle Anbindung an das Umland gewährleistet. Die S-Bahn-Station „Weinböhla“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Dresden, Coswig und Meißen. Auch die traditionsreiche Schmalspurbahn und das Straßenbahnnetz nach Dresden sorgen für eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: YB688 - 01689 Weinböhla

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com