

Dresden

## EFH (Krumhermsdorf/Neustadt in Sa.) - 30min bis Dresden - hell, modern, großzügig, PV-Anlage

???????? ?????: 24441055\_DD



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

???? ??: 479.000 EUR • ??: ca. 147,5 m<sup>2</sup> • : 5 • : 1.246 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ??? ??????

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| ???????? ??????????  | 24441055_DD              |
| ???????????          | ca. 147,5 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????     |
| ?????????            | 5                        |
| ????????????? ???    | 3                        |
| ??????????           |                          |
| ??????????           | 2                        |
| ????? ?????????????  | 2007                     |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????              |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????  | 479.000 EUR                                                                           |
| ??????         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????      | ???????                                                                               |
| ?????????????? |                                                                                       |
| ?????????      | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

????????????? ???????????

|                                                     |                                           |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 23.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.02.2035                                | ????????????<br>????????????????<br>?????????????                             | A+            |
| ????? ???????????                                   | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2007          |

??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



???????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



???????? ?????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ???????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



???????? ??: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ???????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



???????? ??: 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ???????



??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????



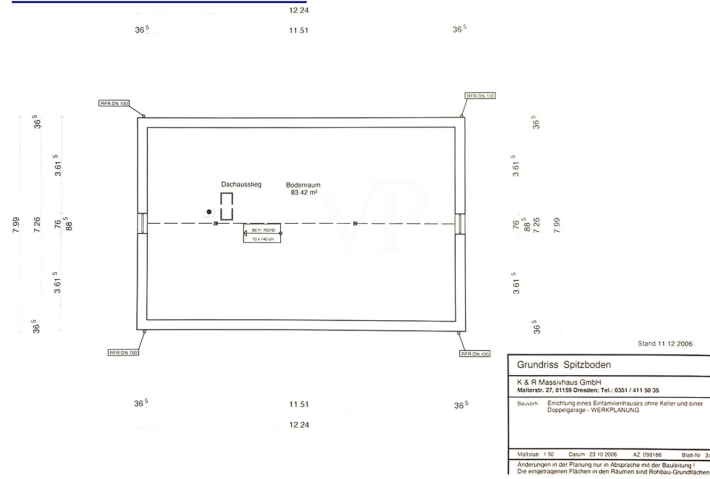
??????? ???????? : 24441055\_DD - 01324 Dresden

?? ????????

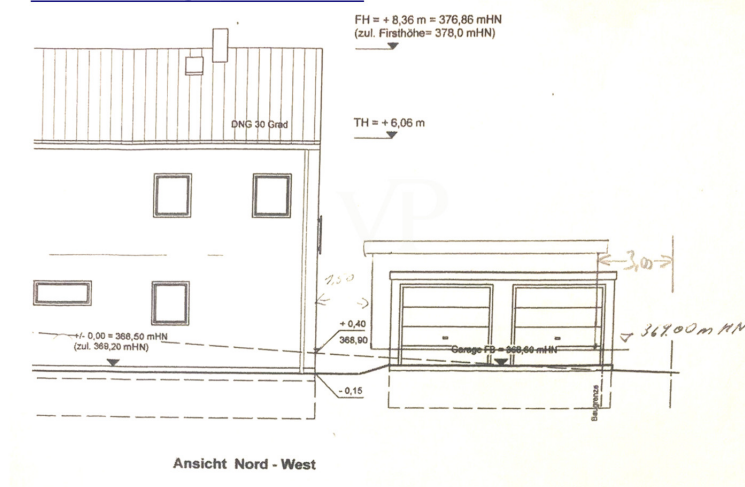




## Grundriss Dachboden



### Maße Garage (Höhenänderung)



??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2007 mit einer Wohnfläche von etwa 147,5 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.246 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie ein zusätzlich ausgebauter Wohnbereich im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss überzeugt durch barrierefreien Zugang und eine durchdachte Gestaltung der Wohnbereiche. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einem hochwertigen Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die neuwertige Küche mit hochwertigen Miele-Geräten bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch eine visuelle Bereicherung und wurde mit Blick auf Qualität und Langlebigkeit ausgewählt. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Besonderes Augenmerk wurde auf den Komfort im Schlafzimmer gelegt: Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes, eigenes Badezimmer sowie eine Ankleide, die eine optimale Raumnutzung und Privatsphäre gewährleistet. Die Immobilie ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die durchweg für angenehme Wärme sorgt. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,44 kWp, 28 Solarmodulen der Firma Sunstrom, die seit 2010 in Betrieb ist, trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Der Jahresertrag bei Einspeisung beläuft sich derzeit auf 3.500,-€. Zusätzlich wurde eine Regenwasserspeicheranlage der Marke Graf integriert, die eine umweltfreundliche Nutzung von Wasserressourcen aus der Zisterne mit 6.500 l Fassungsvermögen ermöglicht. Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen mit Einzelsteuerung und Zentralsteuerung im EG und OG runden die Ausstattung ab und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit. Der ausgebaut und vollgedämmte Wohnbereich im Dachgeschoss stellt eine vielseitig nutzbare Fläche dar, die sich ideal als Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Die hochwertige Ausstattung und die kontinuierliche Pflege des Hauses spiegeln sich in seinem sehr guten Zustand wider. Das großzügige Grundstück von ca. 1.246 m<sup>2</sup> bietet viel Freiraum für persönliche Gestaltung: Gartenliebhaber finden hier ausreichend Platz für individuelle Projekte. Des Weiteren eröffnet die Außenfläche Spielmöglichkeiten für Kinder oder Bereiche zum Entspannen. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Raumangebot, moderne Ausstattung und Umweltfreundlichkeit legen. Dank der Kombination aus durchdachten Wohnbereichen, gehobener Ausstattung und nachhaltigen Lösungen bietet dieses Haus eine hohe Wohnqualität. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Terminvereinbarung erfolgen, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie und ihren vielfältigen Vorzügen zu verschaffen. Das Haus steht in Neustadt Sa. Otto Krumhermsdorf.

??????? ???????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

??????????????? ??? ????????

- Helle und freundliche Wohnräume mit großen Fenstern
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten von MIELE
- Wohnfläche 147,50 m² zzgl. ca. 30 m² ausgebauter Dachboden
- Grundstück 1.246 m²
- Baujahr 2007
- 2 Vollgeschoße
- 5 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer mit Bad und Ankleide, Wohnzimmer mit offener Küche, 2 x Kinderzimmer, Extrabad mit Dusche, Arbeitsbereich
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten
- Fliesenboden im EG
- Parkettboden im OG
- Gäste - WC
- Doppelgarage - Garagentore mit Torantrieb und Fernsteuerung
- EDV-Netzwerk im Haus
- versteckte Lautsprecherkabel (unter Putz) im WZ
- ausgeklügelte Gartenwasserleitung mit GARDENA-Steckdosen als Entnahmestelle
- barrierefrei

??????? ???????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

??? ??? ??? ??????????

Krumhermsdorf ist ein malerischer Stadtteil von Neustadt Sa., der von einer wunderschönen Landschaft umgeben ist. Die ruhige Wohngegend zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine gute Anbindung an die Stadt Neustadt Sa. aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radfahren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.  
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.

??????? ?????????: 24441055\_DD - 01324 Dresden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 ??????  
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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