

Weinböhla

## VERMIETETE 3 RAUMWOHNUNG IN WEINBÖHLA

*Codice oggetto: 26229007*



---

PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,98 m<sup>2</sup> • VANI: 3

---

Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26229007	Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Superficie netta	ca. 71,98 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1996	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

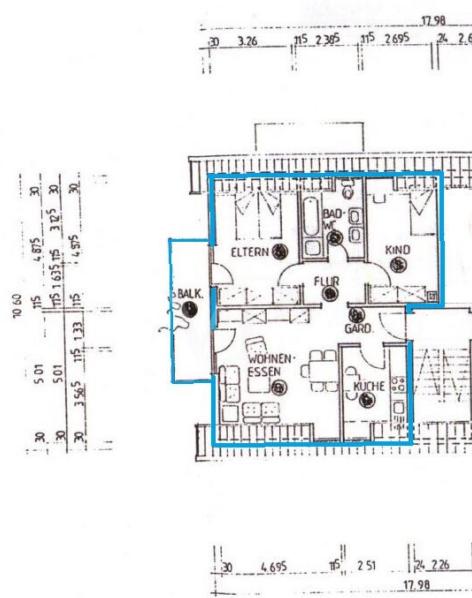
Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla

## La proprietà



**Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Una prima impressione

Diese gepflegte, vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1996 überzeugt mit einer durchdachten Raumauflistung und ca. 71,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche . Sie befindet sich in einem fortlaufend sanierten und instand gehalten kleinen Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer – darunter zwei Schlafzimmer sowie ein großzügig bemessenes Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der helle Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen im gesamten Wohnraum für ein angenehmes Tageslicht und unterstützen das freundliche Wohnambiente.

Die Küche ist separat vom Flurbereich zugänglich und wurde im Jahr 2023 mit einem neuen Fußboden ausgestattet, sodass ein frischer Gesamteindruck entsteht. Ausreichend Platz für sämtliche Küchengeräte und einen kleinen Essplatz ist vorhanden.

Besonderes Augenmerk verdient das 2020 sanierte Badezimmer: Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem moderne Armaturen, eine bodentiefe Dusche sowie ästhetisch ansprechende Fliesenarbeiten. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht. Die beiden Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeitszimmer, Kinder- oder Gästezimmer.

Zum Objekt gehören ein Kellerabteil und eine geräumige Garage.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Gesamtzustand.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die erst 2018 erneuert wurde .

Das Wohnhaus ist verkehrsgünstig gelegen, sodass wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar sind. Ebenso ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Wohnung ist vermietet und erwirtschaftet 5.820,00 € Kaltmiete p.A. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter stellen wir keine Bilder von den Räumen in das Exposé.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin persönlich von den vielseitigen



VON POLL  
REAL ESTATE

Möglichkeiten.

**Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## **Dettagli dei servizi**

- \*großzügiger Grundriss\*
- \*sonniger Balkon\*
- \*eigene Garage\*
- \*Kellerabteil\*
- \*Energieverbrauch D\*
- \*5820€/KM p.A.\*
- \*390€ Hausgeld\*
- \*ruhige Umgebung am Wochenende zwecks Schule\*
- \*gepflegtes Mehrfamilienhaus\*
- \*verkehrsgünstige Lage\*

**Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Tutto sulla posizione

Weinböhla liegt mitten in Sachsen an der Sächsischen Weinstraße. Klimatisch begünstigt durch die Elbhanglage gedeiht hier seit Jahrhunderten einmaliger Wein.

Nur durch die Elbtalebene von der Kreisstadt Meißen getrennt, schmiegt sich der Ort an den sanft ansteigenden Hang zu den Ausläufern des Lausitzer Berglands.

Die Landeshauptstadt Dresden liegt vom Objekt nur 13 km, bis zur Stadtgrenze, entfernt, dazwischen liegen eingebettet die reizvollen Hänge der Lößnitzweinberge um Radebeul.

Im Luftkurort Weinböhla leben derzeit ca. 10.500 Einwohner. Noch bezahlbares Bauland, die Nähe zu Dresden und Meißen, die schöne landschaftliche Lage und die bereits damals schon günstige Verkehrsanbindung bewogen viele gut situierte Leute, sich hier anzusiedeln. Eine Vielzahl neuer Wohnungsbauden lassen den Ort für Gäste und Einwohner ständig attraktiver werden.

Weinböhla ist besonders kinderfreundlich. Im Ort gibt es vier Kindergärten und zwei Schulen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

Wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt befinden sich öffentliche Verkehrsmittel. Die Verkehrsanbindung ist durch Buslinien nach Meißen, Moritzburg und Coswig, die Straßenbahn der Linie 4 (von der Endhaltestelle Weinböhla bis ins Zentrum von Dresden) und S-Bahnen nach Leipzig und Dresden, bis in die sächsische Schweiz, gut erschlossen.

Die Autobahn A4 erreichen Sie mit dem PKW in 15 und den Flughafen Dresden Klotzsche in 18 Minuten.

**Codice oggetto: 26229007 - 01689 Weinböhla**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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