

Coswig

# Zwei Häuser - doppelte Chance: Wohnen & Entwickeln auf einem Grundstück!

*Codice oggetto: 26229002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 743 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

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

Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26229002	Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2008	Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	96.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Solare	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



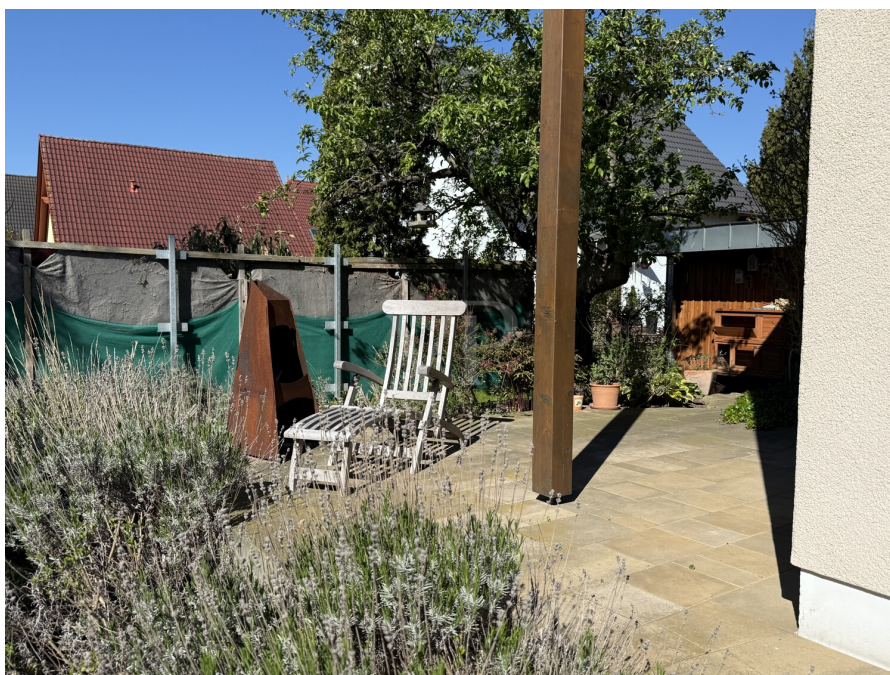
Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig

## La proprietà



Ansicht 06



OK First  
+7,34m

Traufe  
+3,83m

OK Gelände  
0,00m

Ansicht 06

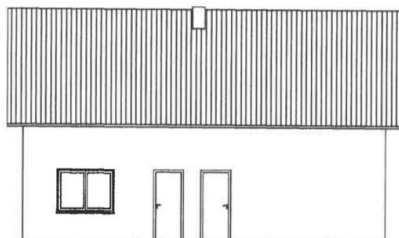


OK First  
+7,34m

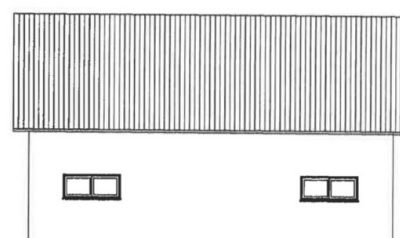
Traufe  
+3,83m

OK Gelände  
0,00m

Ansicht 07

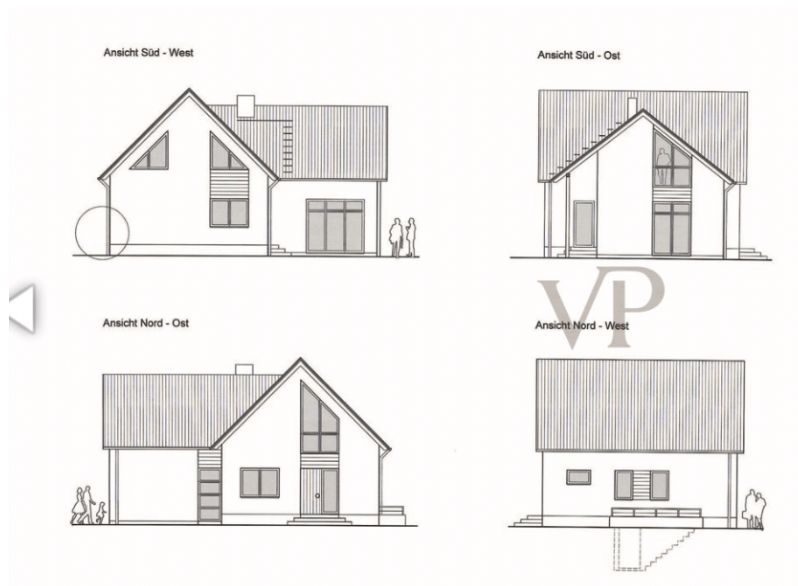


Ansicht 09









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

## Una prima impressione

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus mit modernem Anbau, seit 2008 hochwertig saniert, präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 743 m<sup>2</sup>. Der Schnitt des Hauses ist sehr durchdacht und funktional. Die insgesamt 5 Zimmer – darunter 3 Schlafzimmer – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses, der große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, mit Zugang zur großen Terrasse. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der in Kombination zur Zentralheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort und angenehme Temperaturen, gerade in der kühleren Jahreszeit, sorgt. Eine großzügig geschnittene Küche, die direkt an den Essbereich angrenzt, bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen.

Im OG finden sich 3 gemütliche und helle Räume die Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bieten. Die hochwertigen Dachflächenfenster haben, wie alle anderen Fenster im Haus auch, elektrische Rollläden und Insektenschutzgitter. In 2 Zimmern befinden sich hochwertige, platzsparende Einbauschränke welche ein individuelles Raumkonzept ermöglichen. Das Besondere an dieser Etage sind die hohen Decken, welche bis in den Dachfirst reichen und den Räumen ein ganz besonderes Flair bringen.

Die Immobilie verfügt über zwei Bäder: Das Hauptbad im Obergeschoss ist sowohl mit Wanne als auch mit Dusche ausgestattet. Zusätzlich wurde im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC integriert, sodass Besuch komfortabel und diskret empfangen werden kann.

Praktisch und wertvoll zugleich ist der Teilkeller mit Heizungsraum (Stückholzkessel), einem Gästebad und zusätzlichen Abstellräumen. Die günstige

Stückholzheizung ist eine sehr besondere Art der Heizung, hocheffektiv und dennoch nicht klimaschädlich. Auf dem Dach befinden sich Solarpanelen. Hochwertige Fußböden in allen Räumen unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität dieser Immobilie. Das Gebäude wurde stets gepflegt und befindet sich technisch wie optisch auf einem zeitgemäßen Stand.

Das Grundstück zeichnet sich nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine klare Gestaltung aus. Eine Terrasse erweitert in den wärmeren Monaten den Wohnraum ins Freie und ermöglicht zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen.

Ein Highlight auf dem Grundstück ist die 50m<sup>2</sup> große Doppelgarage, erbaut in 2020, bietet dieses Gebäude nicht nur Möglichkeit 2 Fahrzeuge unter zu stellen, sondern bietet die Möglichkeit weitere 110m<sup>2</sup> Wohnraum zu erschaffen. Insgesamt finden sie in der Garage ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im OG des Gebäudes sorgt ein Kaminofen bereits für gemütliche Wärme.

3 Stellplätze gibt es auf dem Grundstück ebenfalls.

Die heutigen Eigentümer haben mit viel Liebe zum Detail und einem Blick für die Besonderheiten der Bausubstanz eine umfassende Sanierung des Gebäudes vorgenommen und eine ganz besonderes Wohngefühl geschaffen.

Die Lage der Immobilie verbindet Ruhe mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen machen das Wohnen hier besonders komfortabel.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie in gefragter Wohnlage zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

## Dettagli dei servizi

- \* ruhige Wohnlage\*
- \*743m<sup>2</sup> Grundstück\*
- \*135m<sup>2</sup> Wohnfläche\*
- \*weitere 160m<sup>2</sup> Ausbaureserve in der Garage\*
- \*5 Zimmer, 3 Schlafräume\*
- \*offener Wohn- und Essbereich\*
- \*Kaminofen\*
- \*teilunterkellert\*
- \*große Terrasse\*
- \*seit 2008 umfassend saniert\*
- \*Solaranlage und Stückholzheizung\*
- \*3 Stellplätze\*
- \*50m<sup>2</sup> große Doppelgarage erbaut 2020, optional ausbaubar auf ca. 140m<sup>2</sup> eventuelle Wohnfläche\*
- \*Einfahrt: Granitplatten aus Lausitzer Steinbruch, (vormals eingesetzt als Fassadensockel des Elektrizitätswerk Meissen\*
- \*Terrasse: Einfassung aus handgearbeiteten sächsischen Sandstein (vormals Böschungsbefestigung Naundorfer Straße in Coswig, Belag aus schlesischen Sandstein, Unikat gearbeitete Platten aus Strangware\*
- \*Gehwege: italienisches Porphy-Eisenbahnplaster aus dem 19. Jahrhundert\*
- \*Eingangsbeleuchtung: Gusslaterne Stahlwerk Lauchhammer zu Beginn 20. Jahrhundert (aus Rückbau für Modernisierungsarbeiten in Dresden)\*

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

## Tutto sulla posizione

Coswig (auch Coswig bei Dresden) ist eine Große Kreisstadt im sächsischen Landkreis Meißen. Die Stadt liegt im dicht besiedelten Elbtal zwischen Meißen im Nordwesten und Radebeul bzw. Dresden im Südosten. Angrenzende Gemeinden im Landkreis Meißen sind Klipphausen, die Stadt Meißen, Moritzburg, die Stadt Radebeul und Weinböhla.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, sowie unterschiedliche Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Bundesstraßen verlaufen nicht durch das Coswiger Stadtgebiet, jedoch die sächsische Staatsstraße 82; auf Coswiger Gebiet und weiter bis Meißen heißt sie Dresdner Straße, an der Radebeuler Stadtgrenze geht sie in die Meißner Straße über.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist derzeit Dresden-Neustadt an der Bundesautobahn 4.

Durch Coswig verläuft die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe, mit sechs Haltestellen in der Stadt. Die Fahrtzeit von Coswig ins Dresdner Stadtzentrum beträgt mit der Straßenbahn ca. 45 Minuten.

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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.

**Codice oggetto: 26229002 - 01640 Coswig**

## 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)