

Weinböhla

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

Codice oggetto: 26229081



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 860 m²**

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

- **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: 26229081 - 01689 Weinböhla

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26229081
Superficie netta	ca. 208 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1899

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	145.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1899

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



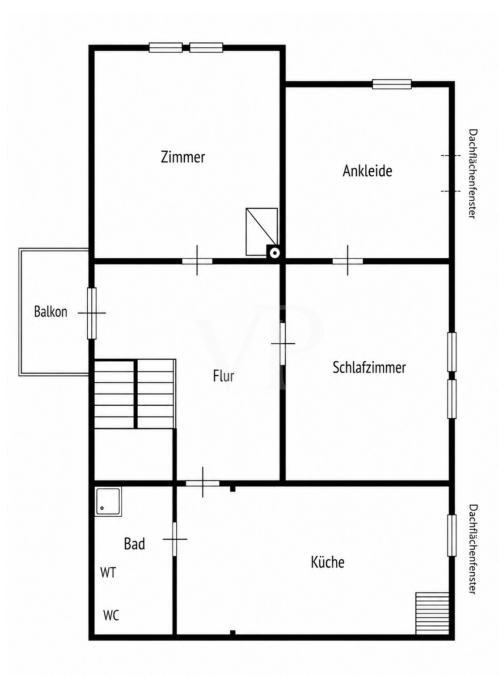
Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

La proprietà



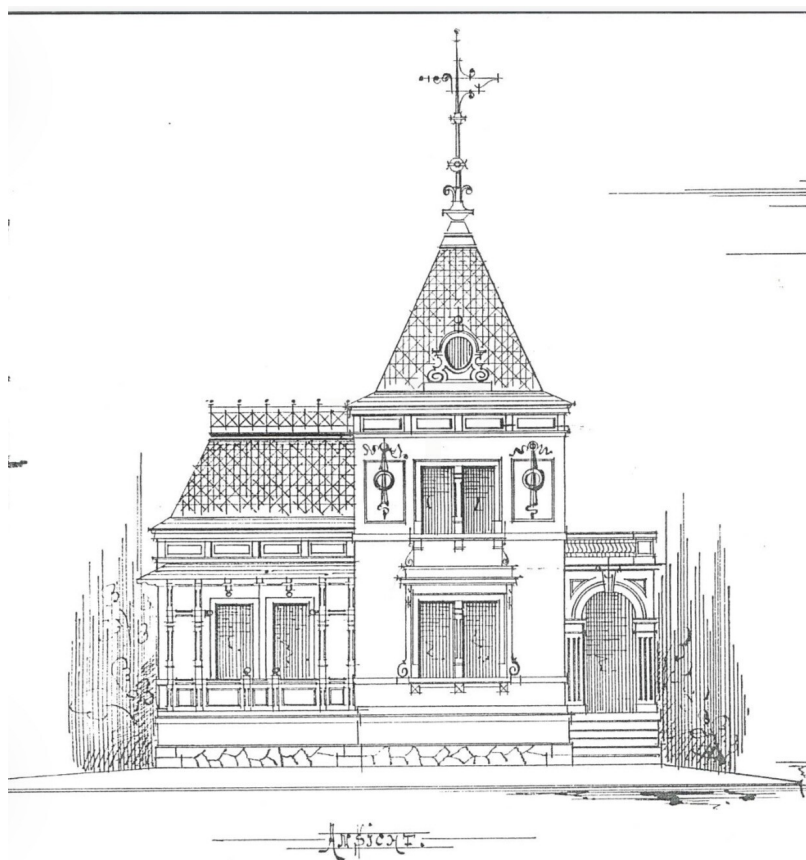
Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

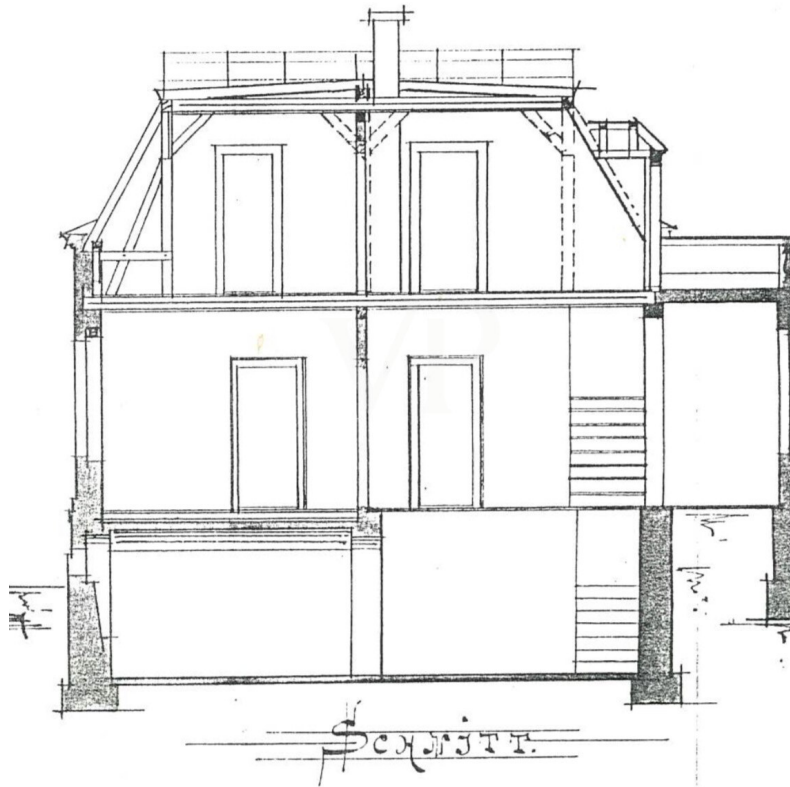
La proprietà

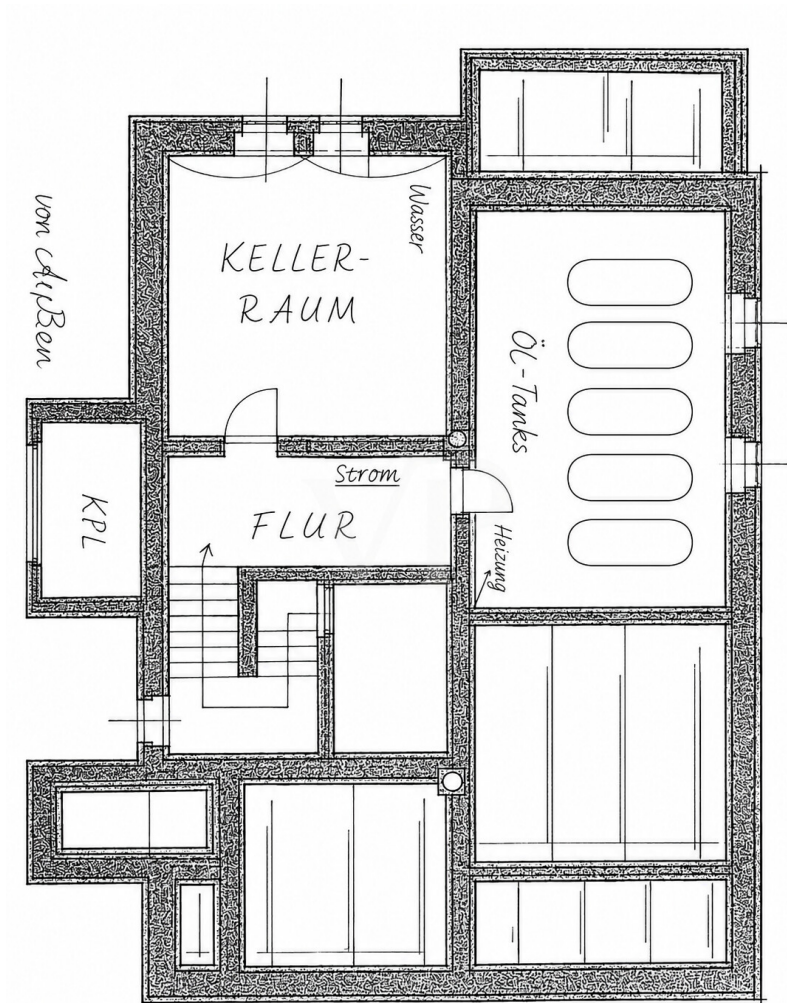


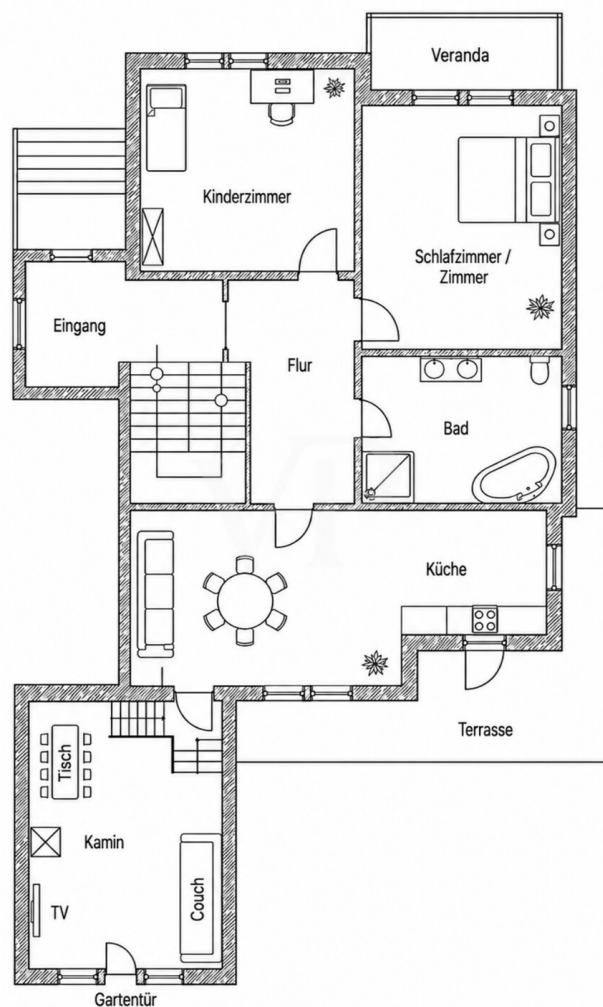
Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

Planimetrie









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: 26229081 - 01689 Weinböhla

Una prima impressione

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.**

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

Tutto sulla posizione

****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.****

Codice oggetto: 26229081 - 01689 Weinböhla

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 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.

Codice oggetto: 26229081 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com