

Heidenau

Reihenendhaus mit schöner Aussicht über das Elbtal

Codice oggetto: 25441076



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 177 m²

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

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

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25441076
Superficie netta	ca. 123 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1913

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	301.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.12.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1913

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



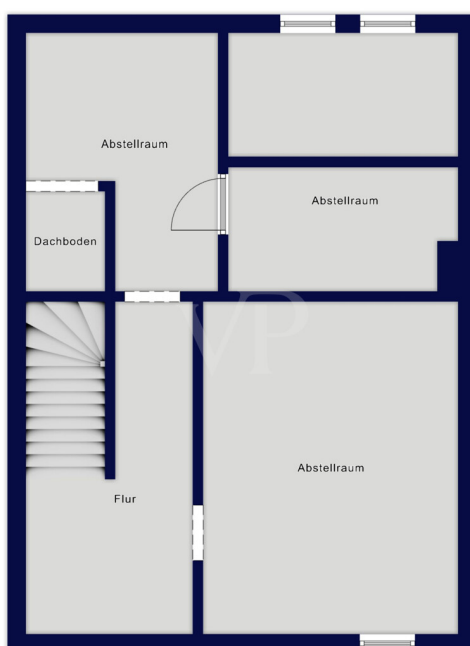
Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



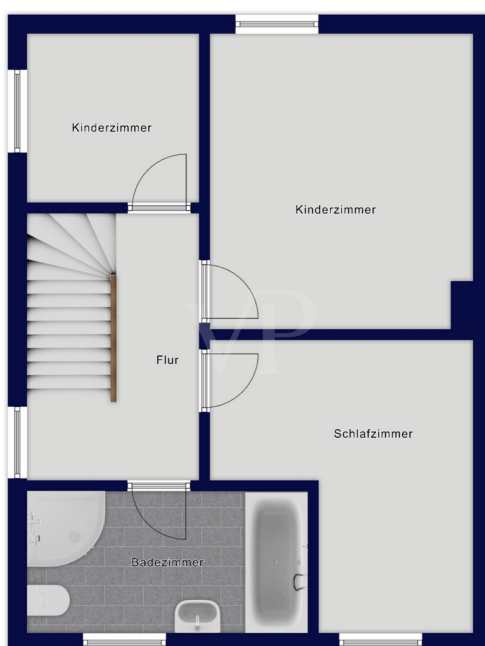
Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



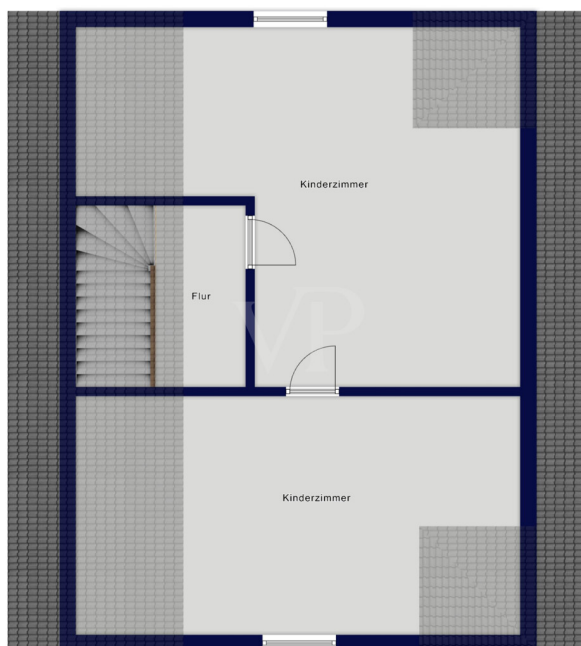
Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus, ursprünglich im Jahr 1913 erbaut, bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 123 m² ein komfortables Zuhause.

Das ca. 177 m² große Grundstück ist überschaubar und praktikabel angelegt, sodass Sie einen angenehmen Rückzugsort im Außenbereich vorfinden, ohne einen hohen Pflegeaufwand einkalkulieren zu müssen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel für die verschiedensten Lebenssituationen anbieten – von der klassischen Raumaufteilung für eine Familie bis hin zu kombinierten Wohn- und Arbeitsbereichen für Paare oder Singles mit Platzbedarf. Die Zimmer vermitteln durch ihre gut durchdachte Grundrissgestaltung ein angenehmes Wohngefühl und lassen viele Nutzungsmöglichkeiten offen. Das Badezimmer ist mit allen wesentlichen Sanitäreinrichtungen versehen und entspricht dem Stand zeitgemäßer Nutzung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Zentralheizung. Ergänzend sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort in ausgewählten Bereichen, wodurch insbesondere an kühleren Tagen ein angenehmes Raumklima entsteht. Als Energieträger dient zentrales Öl – ein System, das für eine zuverlässige Beheizung sorgt. Zudem trägt die installierte Photovoltaikanlage zur Energieeffizienz des Hauses bei und kann zur Deckung eines Teils Ihres Energiebedarfs beitragen. Ein besonderes Highlight ist die im Garten befindliche Sauna, die für entspannte Stunden im eigenen Zuhause sorgt und den Wohlfühlfaktor erhöht. Sie ist ideal, um nach einem langen Arbeitstag zu regenerieren oder gemeinsam mit Freunden und Familienangehörigen zu genießen. Die Bodenbeläge und Sanitärobjekte befinden sich in einem ordentlichen Zustand, ebenso die Fenster und Türen.

Die Lage des Hauses verspricht eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind im näheren Umkreis bequem zu erreichen. Die Wohnlage verbindet die Vorteile gewachsener Nachbarschaft und urbaner Nahversorgung. Dieses Objekt eignet sich besonders für Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit wohnfreundlicher Größe, effizienter Haustechnik und individuellen Rückzugsmöglichkeiten legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen und Potenzial und Möglichkeiten vor Ort selbst zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weiterführende Informationen sowie zur Terminvereinbarung gern zur Verfügung.

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1913
- Wohnfläche: ca. 123 m²
- Grundstücksfläche: ca. 177 m²
- Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses sowie der Sauna
- Öl Heizung
- Fußbodenheizung im EG
- Saunahaus im Garten
- 5 Zimmer

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

Tutto sulla posizione

Heidenau besticht durch seine vorteilhafte Lage in unmittelbarer Nähe zu Dresden und bietet damit eine ideale Verbindung zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Stadt überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die insbesondere Pendler schätzen, und einem ausgewogenen Angebot an Bildungs- und Gesundheitsmöglichkeiten. Familien profitieren hier von einer lebendigen Gemeinschaft und einem Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet, dass durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten besticht. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und schaffen Raum für unbeschwerte Momente mit den Kindern. Dabei sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar und fügen sich harmonisch in das familienorientierte Lebenskonzept ein.

Bildungseinrichtungen wie die Heinrich-Heine-Grundschule Heidenau-Großsedlitz, nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, sowie Kindergärten wie „Ritas Kuschelbären“ und das „Zwergenland“ in fußläufiger Entfernung bieten eine hervorragende Grundlage für die Entwicklung der Jüngsten. Weiterführende Schulen, darunter das Pestalozzi-Gymnasium, sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass der Bildungsweg der Kinder optimal begleitet wird. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken, beispielsweise das Ärztehaus und die Schubert-Apotheke in rund zwölf Minuten zu Fuß, sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Gesundheit. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten wie das InJoy Fitnessstudio und zahlreiche Parks zur Verfügung, die zu aktiver Erholung und gesunder Bewegung einladen. Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Pechhüttenstraße in nur vier Minuten Fußweg und dem Bahnhof Heidenau-Großsedlitz in etwa 14 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in Dresden und Umgebung mühelos realisierbar.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben. Heidenau bietet mit seiner durchdachten Infrastruktur und seinem einladenden Umfeld den idealen Rahmen, in dem Familien wachsen und sich entfalten können.

Codice oggetto: 25441076 - 01809 Heidenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 301.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25441076 - 01809 Heidenau

Partner di contatto

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

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com