

Weinböhla

# VERMIETETE 3 RAUMWOHNUNG IN WEINBÖHLA

*Número da propriedade: 26229007*



PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 71,98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Numa vista geral

Número da propriedade	26229007
Área	ca. 71,98 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	159.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	116.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.03.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

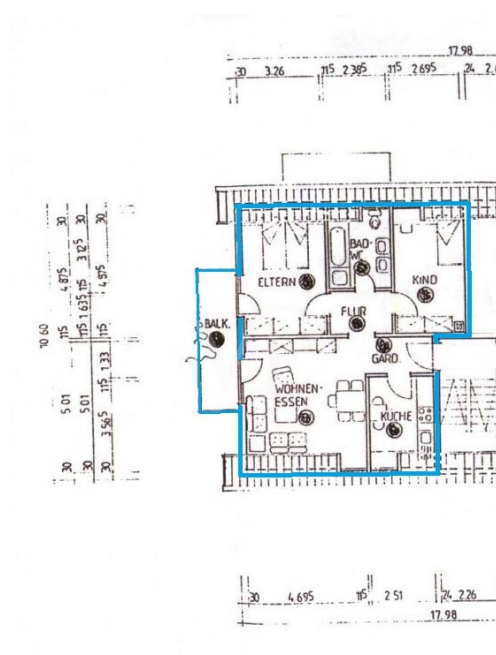
## O imóvel





Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## O imóvel



Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte, vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1996 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und ca. 71,98 m² 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

Möglichkeiten.



Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Detalhes do equipamento

\*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\*

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Tudo sobre a localização

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 Wohnungsbauten 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.

Número da propriedade: 26229007 - 01689 Weinböhla

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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