

Coswig

# EINFAMILIENHAUS IN GUTER LAGE VON COSWIG MIT AUSBAURESERVE– ZWEI HÄUSER, EIN GRUNDSTÜCK

*Número da propriedade: 26229002*



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 743 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

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

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Numa vista geral

Número da propriedade	26229002
Área	ca. 135 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 140 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	96.22 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.02.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Solar	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel





Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel





Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel





Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

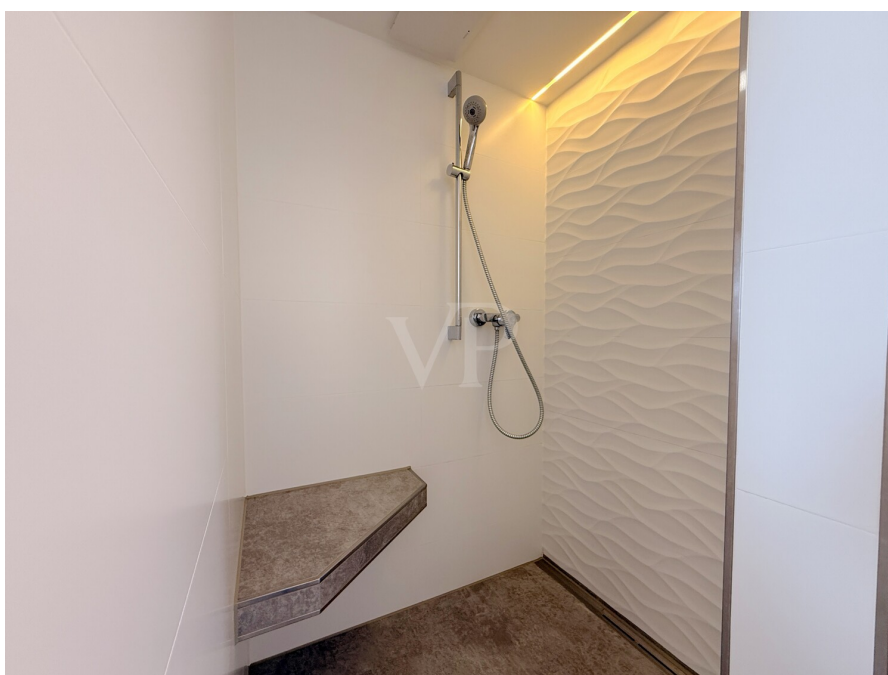
## O imóvel





Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel





Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel





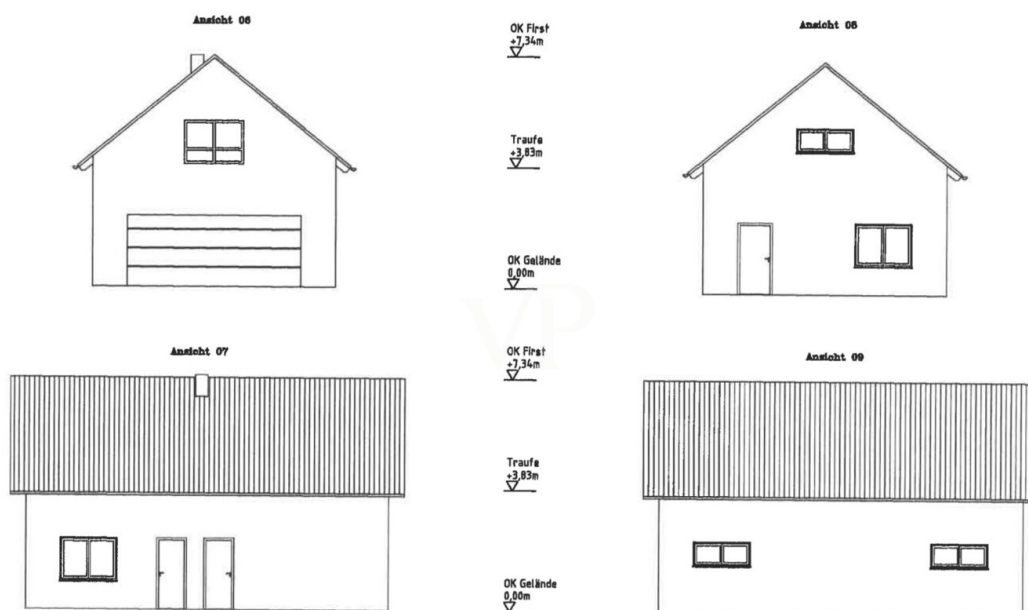
Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## O imóvel



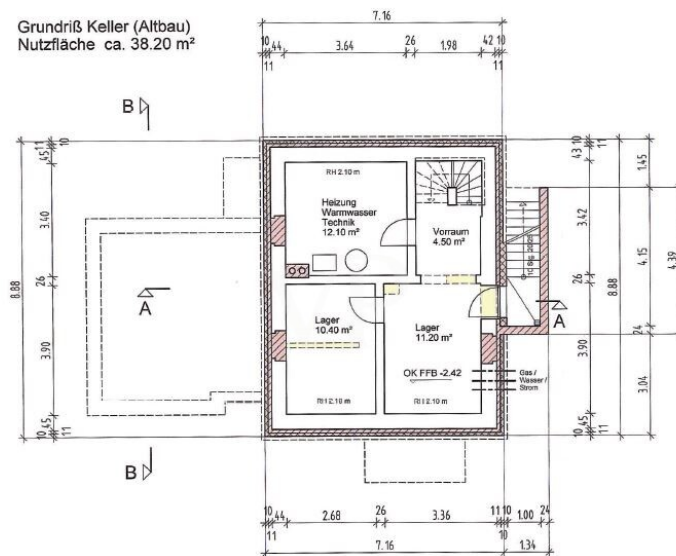
Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

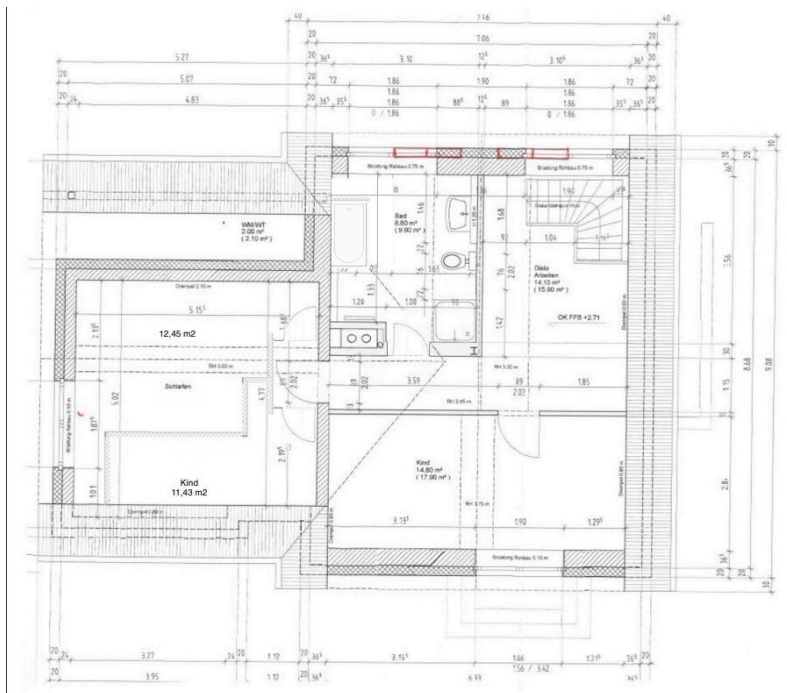
## O imóvel



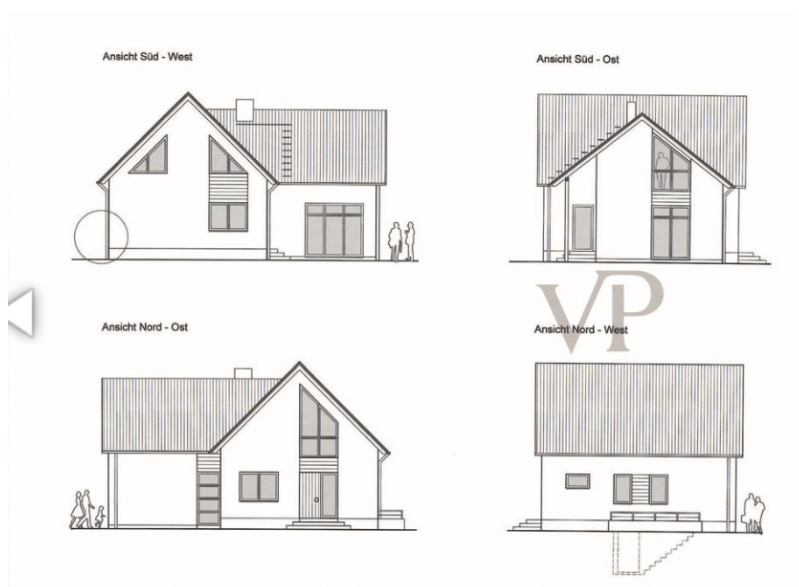
**Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig**

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Uma primeira impressão

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 m2 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.

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Detalhes do equipamento

- \* 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-Eisenbahnpflaster aus dem 19. Jahrhundert\*
- \*Eingangsbeleuchtung: Gusslaterne Stahlwerk Lauchhammer zu Beginn 20. Jahrhundert (aus Rückbau für Modernisierungsarbeiten in Dresden)\*

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26229002 - 01640 Coswig

## 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)