

Coswig

# Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Wohnkomfort, hoher Energieeffizienz und besonderem Charakter

*Número da propriedade: QZ952*



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

**PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 366 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig**

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

Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>QZ952</b>	Preço de compra	<b>469.000 EUR</b>
Área	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	Natureza	<b>Casa unifamiliar / Moradia</b>
Forma do telhado	<b>Telhado de sela</b>	Comissão para arrendatários	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Quartos	<b>5</b>	Modernização / Reciclagem	<b>2008</b>
Quartos	<b>3</b>	Tipo de construção	<b>Sólido</b>
Casas de banho	<b>2</b>	Área útil	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Ano de construção	<b>2012</b>	Móveis	<b>Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado</b>
Tipo de estacionamento	<b>3 x Lugar de estacionamento ao ar livre</b>		

Número da propriedade: QZ952 - 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	2012

Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig

## O imóvel



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

**Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig**

## Uma primeira impressão

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint traditionelle Bauqualität, moderne Energieeffizienz und außergewöhnlichen Wohnkomfort auf harmonische Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. **\*\*135 m<sup>2</sup>\*\*** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

Das zugehörige Grundstück wird im Rahmen der Veräußerung noch neu geteilt und vermessen. Die künftige Grundstücksgröße beträgt voraussichtlich ca. **\*\*366 m<sup>2</sup>\*\***.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Bauweise spürbar. Die außergewöhnlich breiten und massiven Außenwände sorgen nicht nur für hervorragende energetische Eigenschaften, sondern schaffen auch ein angenehmes Wohngefühl mit tiefen Fensterlaibungen und zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Die massive Bauweise trägt maßgeblich zu einem ausgeglichenen Raumklima und einer hohen Wohnqualität bei.

Für wohlige Wärme sorgen eine **\*\*Wandheizung\*\***, die eine gleichmäßige und besonders angenehme Wärmeverteilung gewährleisten. Diese Art der Beheizung wird von vielen Bewohnern als besonders komfortabel und förderlich für das körperliche Wohlbefinden geschätzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen modernen **\*\*Vollvergaser-Brennkessel mit vollautomatischer Steuerung\*\***, der mit Stückholz betrieben wird. Dank des hohen energetischen Standards des Hauses ist der Energiebedarf äußerst gering. In den Sommermonaten ist eine Befuerung in der Regel kaum notwendig. Selbst während der kalten Winterzeit genügt oftmals eine Befuerung im Abstand von lediglich zwei bis drei Tagen. Dadurch bleiben die Energiekosten außergewöhnlich überschaubar und gut kalkulierbar. In Kombination mit der vorhandenen Solar-Warmwasseraufbereitung ergibt sich ein nachhaltiges und wirtschaftliches Energiekonzept mit hohem Zukunftspotenzial.

Die Fenster bestehen aus hochwertigen, voll gedämmten THYSSEN-Kunststoffprofilen mit Dreifachverglasung nach damaligem EnEV-Standard und gehörten zum Zeitpunkt ihres Einbaus zu den fortschrittlichsten Lösungen ihrer Art.

Auch die Dachgestaltung unterstreicht die Wertigkeit der Immobilie. Die Dacheindeckung erfolgte mit traditionellen **\*\*sächsischen Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung\*\***, wodurch ein zeitloses und regionaltypisches Erscheinungsbild entsteht.

Im Jahr **\*\*2020\*\*** wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Dabei erfolgte unter

anderem der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung eines zusätzlichen Badezimmers im Kellergeschoss.

Das Grundstück begeistert mit zahlreichen hochwertigen und historischen Details. Die großzügige Terrasse wurde in Massivbauweise errichtet und mit historischen Sandsteinplatten belegt. Die Wege wurden mit historischen Mosaikpflastersteinen des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes von Weinböhma gestaltet und verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre. Eine historische Laterne im Eingangsbereich sowie originale sächsische Schachtabdeckungen mit historischen Prägungen runden das einzigartige Gesamtbild ab.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die auf dem Grundstück befindliche große Zisterne. Die ehemalige Sickergrube wurde fachgerecht mit Betonringen verstärkt und mit einer Brunnenpumpe ausgestattet. Sie kann hervorragend zur Gartenbewässerung und weiteren Nutzungszwecken verwendet werden.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die hervorragende Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten, nachhaltige Heiztechnik sowie zahlreiche liebevoll erhaltene historische Details. Sie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus mit besonderem Charakter, modernem Wohnkomfort und hoher Wirtschaftlichkeit zu erwerben.

**Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig**

## **Detalhes do equipamento**

**\*\*Ruhige Wohnlage\*\***

**\*\*366 m<sup>2</sup> Grundstück\*\***

**\*\*135 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\***

**\*\*5 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer\*\***

**\*\*Offener Wohn- und Essbereich\*\***

**\*\*Kaminofen\*\***

**\*\*Teilunterkellert\*\***

**\*\*Stückholzheizung\*\***

**\*\*Wandheizung\*\***

**Número da propriedade: QZ952 - 01640 Coswig**

## **Tudo sobre a localização**

### **Lagebeschreibung**

**Coswig – eine lebendige Große Kreisstadt im Landkreis Meißen, eingebettet im malerischen Elbtal zwischen der Domstadt Meißen im Nordwesten und der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im Südosten. Umgeben von den Gemeinden Klipphausen, Moritzburg, Radebeul, Weinböhla und Meißen bietet die Stadt eine ideale Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.**

**Die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen: Ob Einkaufen, medizinische Versorgung, Bildung oder Kinderbetreuung – all das ist fußläufig oder in kürzester Zeit erreichbar und macht den Alltag angenehm unkompliziert.**

**Verkehrstechnisch ist Coswig hervorragend aufgestellt: Die sächsische Staatsstraße 82 durchquert das Stadtgebiet und verbindet Coswig direkt mit Meißen und Radebeul. Der nächste Autobahnanschluss an die A4 befindet sich in Dresden-Neustadt und ist schnell erreichbar.**

**Besonders attraktiv für Pendler ist die direkte Straßenbahnanbindung: Die Linie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe hält gleich an sechs Punkten im Stadtgebiet und bringt Sie in rund 45 Minuten bequem und stressfrei ins Herz der Elbmetropole Dresden – ganz ohne Auto.**

**Número da propriedade: QZ952 - 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 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.

**Número da propriedade: QZ952 - 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**

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

---

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