

Grünes Paradies für Groß und Klein: Großzügige Doppelhaushälfte in absolut ruhiger Idylle



01689 Weinböhla

Details

ImmoNr	5878	Wohnfläche	ca. 127 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	5
Kaufpreis	387.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	4
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie.	Anzahl Badezimmer	2
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Grundstücksgröße	ca. 1.456 m ²
		Anzahl sep. WC	1
		Baujahr	1914

Energieausweis	Bedarfsausweis	wesentlicher	Gas
Endenergiebedarf	305,9 kWh/(m ² a)	Energieträger	
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Befeuerung	Gas
Baujahr lt.	1914	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Ein idyllischer Rückzugsort mit viel Platz und großem Potenzial

Diese charmante Doppelhaushälfte mit zusätzlichen Anbau empfängt Sie in absolut ruhiger, grüner und zentraler Sackgassenlage. Diese Wohngegend ist wegen der perfekten Balance aus Zentrumsnähe und Naturidylle überaus beliebt.

Ob für Familien, Tierliebhaber oder Handwerker – dieses Haus bietet viel Platz zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die durchdachte Aufteilung verbindet Gemütlichkeit mit hoher Funktionalität.

EG: Ein heller Windfang führt in den großzügigen Flur. Das Wohnzimmer mit Erker und (stillgelegtem) Kachelofen bildet den Mittelpunkt. Die große Tageslicht-Küche bietet viel Platz und verfügt über einen direkten Gartenzugang. Ein Wannenbad, ein separates Gäste-WC mit Dusche und Abstellräume runden diese Ebene ab.

OG: Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei freundliche Kinderzimmer. Ein weiteres Tageslicht-WC mit Handtuchheizkörper sorgt für Komfort. Zudem gibt es einen Zugang zum Dachboden.

DG: Neben einem bereits ausgebauten, beheizten Gästezimmer bietet der geräumige Dachboden eine hervorragende Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum oder ein Studio.

Keller: Der Teilkeller beherbergt den Heizungsraum mit Gasheizung, einen Hauswirtschaftsraum, einen Vorratsraum sowie weitere Nutzflächen.

Das 1.456 m² große Grundstück ist ein Paradies für Naturliebhaber und Familien mit Kindern. Der weitläufige Garten mit alten Obstbäumen, verschiedenen Gehölzen, bunten Blumen und Beeten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Verweilen. Eine grüne Oase, die maximale Privatsphäre garantiert.

Die Ausstattung des Hause entspricht teils nicht mehr dem heutigen Standard. Aber genau hier liegt Ihre Chance: Nutzen Sie das enorme Potenzial, um dieses besondere Juwel nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und daraus ein individuelles Zuhause im Grünen zu schaffen. Ihr Zuhause!

Eine große Garage sowie ein großzügiges Nebengelass bieten Familien den perfekten Raum für Hobbys und Werkstatt.

Ausstattung

Diese charmante Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie mit viel Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick fortlaufend teilsaniert. Bringen Sie Ihre eigenen kreativen Ideen ein. Mit kleinen Handgriffen oder größeren Modernisierungen erschaffen Sie hier genau IHR ganz persönliches Traumhaus.

Die wichtigsten Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- > Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten fortlaufend von 1992 bis 2022
- > Eine moderne Gasheizung wurde im Jahr 2016 neu installiert.
- > Die Dacheindeckung wurde 2011 mit langlebigem und edlem Schiefer erneuert.
- > Ein moderner Glasfaseranschluss liegt bereits direkt im Haus an.
- > Großzügige Deckenhöhen zwischen 2,50 m und 2,80 m sorgen für ein sehr angenehmes Raumgefühl
- > Die Immobilie ist vollständig an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.
- > Eine große Garage sowie ein massives Nebenglass befinden sich auf dem Grundstück

Hinweis: Wir bitten um Verständnis, dass wir die Innenbilder Auswahl bewusst klein gehalten haben um die Privatsphäre der Eigentümer zu schützen.

Lage

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich unweit des Zentrums der idyllischen Gemeinde Weinböhla in einer ruhigen, begehrten Wohngegend. Eine angenehme Nachbarschaft und der charmante Siedlungscharakter prägen das direkte Umfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern aus, was eine hohe Lebensqualität garantiert.

Geografisch liegt Weinböhla ideal: Die Landeshauptstadt Dresden ist rund 15 km entfernt, während die Kreisstadt Meißen in wenigen Minuten über eine Distanz von nur etwa 6 km erreichbar ist. Unmittelbar an die Moritzburger Teich- und Waldgebiete angrenzend, genießt die Gemeinde einen hervorragenden Ruf für ihren traditionsreichen Weinanbau und ihren hohen Erholungswert. Weinböhla wurde offiziell als staatlich anerkannter Erholungsort rezertifiziert.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen. Direkt in der Gemeinde finden Sie sämtliche Handels- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken sowie ein hervorragend ausgebautes Bildungsnetz. Neben modernen Kindertagesstätten verfügt der Ort über alle Schulformen: eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium.

Medizinische Einrichtungen mit Ärzten fast aller Fachrichtungen sowie vielseitige Sport- und Kulturangebote sind ebenfalls direkt im Ort ansässig.

Für Naturliebhaber und sportlich begeisterte Menschen bietet die Lage exzellente Bedingungen. Sowohl in den Weiten der Nassau als auch im nahe gelegenen Friedewald finden sich unzählige Routen zum Wandern, Radfahren oder Spaziergehen. Dank einer hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn, S-Bahn und Bahn, die in unmittelbarer Nähe bequem und teils zu Fuß erreichbar sind, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnkomfort und urbaner Flexibilität.

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Wir weisen freundlich darauf hin, dass ausnahmslos nur schriftliche Anfragen unter Angabe Ihres Vornamen, Namen, Anschrift sowie Telefonnummer bearbeitet werden!

Ihr Ansprechpartner:
L2 Immobiliengruppe
Cathleen Lehmann
Tel.: 03523 / 533 663
Mobil: 0160 / 705 14 08
E-Mail: [info\(at\)sachsen-zuhause.de](mailto:info(at)sachsen-zuhause.de)
Internet: www.sachsen-zuhause.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben zum Objekt haben wir vom Verkäufer erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Generell gilt für alle Immobilien: Der eventuell mögliche Renovierungs- oder Sanierungsaufwand einer Immobilie richtet sich nach den subjektiven Bedürfnissen des Käufers/Nutzers. Für die reale Einschätzung des Ausmaßes, des Umfangs und der Kosten empfehlen wir bei Besichtigungen immer die Herbeiziehung eines Sachverständigen oder Gutachters, da wir hierzu keine Aussagen treffen werden und für Angaben vom Eigentümer keine Haftung übernehmen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.