Einfamilienhaus mit ganz viel Potential und XL Grundstück in begehrter und ruhiger Siedlungslage



01689 Weinböhla

Details

ImmoNr	5884	Wohnfläche	ca. 94 m²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 117 m²
Kaufpreis	447.000,00 €	Anzahl Zimmer	4
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie	Anzahl Schlafzimmer	3
		Anzahl Badezimmer	1
		Grundstücksgröße	ca. 1.840 m²
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein	Anzahl sep. WC	1

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533 663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: info@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de

Baujahr	1933
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	676 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	12.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1933
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Siedlungslagen von Weinböhla.
Umgeben von viel Grün bietet das gepflegte Anwesen auf einem ca. 1.840 m² großen Grundstück das ideale Refugium für Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.
Das in Teilen sanierungsbedürftige Juwel ist substanziell solide, entspricht optisch und technisch jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Dies eröffnet Ihnen die seltene Chance, ein individuelles, stilvolles Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu erschaffen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss & Zwischenebene:
Einladender Windfang, praktisches Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet einen Waschmaschinenanschluss und direkten Zugang zum Garten. Eine halbe Treppe höher befinden sich die Küche mit Fenster (inkl. älterer Einbauküche) sowie das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich.

Obergeschoss:
Neben dem Flurbereich erwarten Sie hier ein geräumiges Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zu einem großen Abstellbereich verfügt – perfekt nutzbar als begehbare Ankleide.

Kellergeschoss:
Neben Vorrats- und Technikraum (Ölheizung) bietet ein weiterer Kellerraum einen komfortablen, direkten Ausgang zum Grundstück und zur Terrasse.

Ein grünes Paradies: Das XXL-Grundstück
Das ca. 1.840 m² große, komplett angelegte Grundstück ist ein absolutes Highlight und in dieser Lage eine Seltenheit. Geprägt von einem charmanten, alten Gehölzbestand bietet der Garten wohltuende Privatsphäre und maximale Ruhe. Hier finden Kinder einen sicheren Abenteuerspielplatz, während Erwachsene ihre eigene Wohlfühloase mit Beeten, Grillecken oder einem Pool realisieren können.
Ein massiver Anbau bietet zudem optimale Flexibilität. Er lässt sich perfekt als Werkstatt, Hobbyraum, für Tierhaltung oder als zusätzliche Wohnfläche ausbauen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533 663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: info@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de

Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instandgehalten und liebevoll gepflegt.
So wurden bereits die Fenster (2000/2001) erneuert und im Erdgeschoss mit praktischen Außenrollläden ausgestattet. Auch die Öl-Heizungsanlage (2010) wurde bereits modernisiert und die Immobilie ist zukunftssicher an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen.
Dennoch ist das Objekt in Teilen sanierungsbedürftig und benötigt eine kreative Hand sowie liebevolle Zuwendung, um technisch wie optisch wieder in modernem, neuem Glanz zu erstrahlen.

Lage

Attraktive Lage mit hohem Erholungswert

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer absolut ruhigen, grünen und dauerhaft gefragten Wohngegend von Weinböhla. Die Nachbarschaft ist angenehm und geprägt von einer lockeren Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern im klassischen Siedlungscharakter.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Weinböhla ist weit über die Region hinaus für seinen idyllischen Weinanbau und seine hohe Lebensqualität bekannt. Die Gemeinde liegt perfekt vernetzt: Nur etwa 6 Kilometer nordöstlich trennen Sie von der Kreisstadt Meißen und rund 15 Kilometer westlich von der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Direkt vor der Haustür laden die Moritzburger Teich- und Waldgebiete, die Weiten der Nassau sowie der Friedewald zu ausgiebigen Wanderungen, Radtouren und entspannten Spaziergängen ein.

Gleichzeitig bietet Weinböhla eine erstklassige Infrastruktur für den Alltag: Sämtliche Handels- und Versorgungseinrichtungen, Banken, Schulen (Grundschule, Oberschule, Gymnasium), Kitas sowie Ärzte sämtlicher Fachrichtungen sind im Ort ansässig. Auch ein vielseitiges kulturelles und sportliches Angebot ist vorhanden. Dank einer hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die Sie in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß erreichen, genießen Sie hier perfekten Wohnkomfort und maximale 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

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Cathleen Lehmann
L2 Immobiliengruppe
Dresdner Str. 59
01640 Coswig

Tel./Mobil: 03523 / 533 663 / 0160 / 705 14 08
Fax: 03523 / 533 664
E-Mail: info@sachsen-zuhause.de
Web: www.sachsen-zuhause.de