# Naturerlebnis vor den Toren der Stadt - Ihr neues Familienzuhause in Klipphausen Bockwen



01665 Klipphausen

## Details

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 5886 |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Kaufpreis | 397.000,00 € |
| Außen-Provision | 4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie. |

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | ca. 120 m$^2$ |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 1.019 m$^2$ |
| Anzahl sep. WC | 2 |

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 | 1982 | wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis | Bedarfsausweis | Befeuerung | Öl |
| Endenergiebedarf | 153 kWh/(m²a) | Heizungsart | Zentralheizung |
| Energieausweis gültig bis | 01.07.2036 | Terrasse | Ja |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1982 | Wintergarten | Ja |
| | | Verfügbar ab (Text) | nach Vereinbarung |

## Beschreibung

Wo morgens die Vögel zwitschern und der Blick weit über Felder schweift, wartet dieses gepflegte, massiv gebaute Einfamilienhaus auf Sie.
In einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlungslage des Klipphausener Ortsteils Bockwen gelegen, bietet das voll unterkellerte Haus die perfekte Oase für Ihre Familie. Technisch sind Sie hier bestens für die Zukunft gerüstet. Das Haus ist voll erschlossen und bereits mit einem schnellen Glasfaseranschluss ausgestattet. Eine in 2018 neu gepflasterte, großzügige Einfahrt führt direkt zur Garage mit Kraftstrom.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Familienlebens. Vom Windfang gelangen Sie in den Wintergarten (verglaste Terrasse), der 2024 eine neue Markise erhalten hat. Der große Flur verzaubert mit einem Kamin und einer massiven Holztreppe ins Obergeschoss. Ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während ein separates Gäste- oder Arbeitszimmer flexiblen Freiraum bietet. Eine Küche mit Fenster samt Einbauküche sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss befindet sich das private Reich für Groß und Klein. Neben dem großen Elternschlafzimmer warten zwei helle Kinderzimmer darauf, in bunte Spielparadiese verwandelt zu werden. Das Tageslichtbad bietet Badewanne, Dusche und WC. Der Flur bietet zudem Zugang zum Spitzboden für reichlich Lagerfläche.

Das Kellergeschoss ist ein echtes Platzwunder. Neben Hauswirtschafts-, Trocken- und Vorratsräumen (alle mit Fenster) gibt es einen weiteren Kellerraum und ein zweites Gäste-WC. Der Heizungsraum beherbergt die Ölheizung. Besonders praktisch: Vom Keller gelangen Sie direkt in die Garage und in den Garten.

Hinter dem Haus öffnet sich ein Gartenparadies auf ca.1019 m² Grundstücksfläche – eine grüne Oase zum unbeschwerten Spielen und Entdecken. Der charmante alte und neue Obstbaumbestand spendet im Sommer Schatten und lädt zum Naschen direkt vom Baum ein. Das perfekte, sichere Refugium für Grillabende, Kinderlachen und unvergessliche Familienmomente.

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

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein solides Gebäude – es ist ein echtes, liebevoll gehegtes Schmuckstück, in das über die Jahre kontinuierlich viel Herzblut, Zeit und finanzielle Mittel investiert wurden. Vom Dach bis in den Keller spürt man auf Schritt und Tritt, dass diese Immobilie mit größter Sorgfalt und viel Liebe zum Detail instand gehalten wurde. Hier erwerben Sie eine ehrliche, gepflegte Substanz, die Ihrer Familie vom ersten Tag an ein sicheres und behagliches Gefühl von „Zuhause“ schenkt.
Jede Modernisierung wurde fachgerecht, mit Blick auf Langlebigkeit und Wohnkomfort umgesetzt.

Zukunftssichere Technik: Moderne Brennwerttherme der Qualitätsmarke Giersch (neu 2022), komplett erneuerte Elektrik mit robusten Kupferleitungen (2013) und ein neuer Glasfaseranschluss direkt im Haus.

Dach & Fassade: Hochwertige Dacheindeckung mit edlen Ergolzbacher Großfalzziegeln in Rot-Engobiert (neu 2004) sowie eine repräsentative, neue Haustür (2023).

Fenster & Wohngefühl: Gepflegte Holzfenster im Erdgeschoss und weiße Kunststofffenster im Obergeschoss (2005, teilweise mit praktischen Außenrollläden). Im Innenbereich sorgen frisch verlegtes Laminat (2023) und eine charmante, massive Holztreppe für ein warmes Ambiente.

Komfort & Außenbereich: Eine großzügige, frisch gepflasterte Einfahrt (2018) führt zur eigenen Garage, die mit Kraftstrom ausgestattet und direkt vom Keller aus begehbar ist. Das absolute Highlight für entspannte Stunden ist die sehr große, verglaste Terrasse, die als Wintergarten dient und 2024 mit einer neuen Markise ausgestattet wurde.

Gartenparadies: Das traumhafte Grundstück begeistert mit einem gewachsenen, alten Obstbaumbestand und reich tragenden Beerensträuchern zum gemeinsamen Naschen sowie viel Platz zum spielen und erholen.

Hinweis: Durch überschaubare Umbaumaßnahmen lässt sich das Wohnzimmer mit dem Wintergarten verbinden.

## Lage

Dieses Wohlfühlobjekt im idyllischen Klipphausener Ortsteil Bockwen vereint das Beste aus zwei Welten: absolute, ländliche Ruhe inmitten unberührter Natur und die unmittelbare Nähe zu einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.
Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Siedlung und bietet einen unverbaubaren Blick über die angrenzenden Felder bis hinüber zur historischen Porzellanstadt Meißen. Die direkte Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Das nahegelegene Elbtal und das Meißner Hochland bieten wunderschöne Ausflugsziele für die ganze Familie direkt vor der Haustür.
In Bockwen wird Gemeinschaft noch großgeschrieben. Lokale Vereine, Sportfeste und traditionelle Veranstaltungen sorgen für ein herzliches und aktives Miteinander, bei dem neue Nachbarn und Familien schnell Anschluss finden.

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

Die Gemeinde Klipphausen ist konsequent familienfreundlich aufgestellt. Liebevoll geführte Kindertagesstätten befinden sich in den direkten Nachbarorten. Für die schulische Ausbildung stehen moderne Grundschulen in der Gemeinde – wie in Naustadt oder Klipphausen-Sachsdorf – bereit. Weiterführende Schulen wie Oberschulen und Gymnasien besuchen die Kinder im direkt angrenzenden Meißen.
Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und alle Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich im nur rund 5 bis 10 Autominuten entfernten Meißen oder in Klipphausen.
Eine zuverlässige medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Fachärzte in den umliegenden Ortsteilen gesichert und das moderne Elblandklinikum Meißen ist in wenigen Autominuten erreichbar.
Über gut ausgebaute Landstraßen ist das Zentrum von Meißen im Handumdrehen erreichbar. Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Wilsdruff oder Dresden-West) ist nur wenige Kilometer entfernt. Dadurch sind die Dresdner Innenstadt sowie der Flughafen Dresden in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar – perfekt für alle, die im Grünen leben und in der Stadt arbeiten möchten.

## 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.