

Großzügiges Reihenhaus für Familien in Dresden-Dölzchen: Ruhig, viel Platz & Top-Lage



01187 Dresden / Dölzchen

Details

ImmoNr	5896
Objekttyp	Reihenmittel
Kaufpreis	497.000,00 €
Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie.
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein

Wohnfläche	ca. 150 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 151 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1999

Energieausweis	Bedarfsausweis	wesentlicher	Gas
Endenergiebedarf	79,53 kWh/(m ² a)	Energieträger	
Energieausweis gültig bis	09.09.2036	Befeuerung	Gas, Solar
Baujahr lt.	1999	Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis		Terrasse	Ja
		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Suchen Sie für Ihre Familie ein großzügiges Haus, in das Sie Ihre eigenen Ideen einbringen und ein individuelles Wohlfühlparadies schaffen können?

Dieses charmante Zuhause in absoluter Traumlage bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche und einem ca. 151 m² großen Grundstück die perfekte Basis. Das Haus hat eine wunderbar solide Grundsubstanz und versprüht viel Gemütlichkeit, auch wenn es in einigen Teilen nicht mehr ganz dem neusten Stand entspricht. Aber genau hier liegt Ihre Chance: Mit ein wenig handwerklichem Geschick und frischen Ideen erwecken Sie dieses Raumwunder zu ganz neuem Glanz!

Ein Rundgang durch Ihr neues Zuhause:

EG: Der kompakte Flurbereich empfängt Sie als praktischer Übergang zu den Wohnräumen und bietet Platz für die Garderobe. Neben dem Gäste-WC mit Fenster finden Sie hier die Küche inklusive Einbauküche. Das absolute Herzstück ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein gemütlicher Kamin sorgt hier an kalten Tagen für knisternde Wärme. Von hier aus treten Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

OG: Hier befinden sich die privaten Rückzugsorte. Ein großzügiges Elternschlafzimmer und zwei gemütliche Kinderzimmer finden in dieser Etage Platz. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Duschbereich wurde noch nicht komplett fertiggestellt, hier gestalten Sie Ihre Wellness-Oase ganz nach eigenen Wünschen!

DG: Der ausgebauten Dachbereich besticht durch eine Galerie und ein großes flexibles Zimmer, ideal als Büro oder Schlafzimmer. Von hier aus betreten Sie das absolute Highlight: Die große Dachterrasse mit einem herrlichen Weitblick! Die Heizung ist in einem kleinen separat abgetrennten Raum untergebracht.

Keller: Der sehr große, beheizte Kellerraum ist optisch durch die Treppe getrennt und bietet viel Platz für Hobbys oder Stauraum.

Ihre private Gartenoase: Der gemütliche, nicht einsehbare Garten ist ein grünes Paradies mit kleinem Grillplatz und überdachter Terrasse. Perfekt zum Genießen.

Ausstattung

Dieses Raumwunder präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Innenausstattung entspricht in Teilen dem Baujahr und nicht mehr in allen Punkten dem modernsten Standard von heute. Dies bietet Ihnen als Käufer die ideale Gelegenheit, Ihr neues Heim ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, um so ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Überblick

Objektart: Reihennittelhaus

Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche: ca. 151 m²

Heizung: Gastherme (Neu 2026 von Brötje), untergebracht in einem separaten Bereich im DG

Energie: Moderne Photovoltaikanlage mit Speicher für nachhaltige Stromversorgung

Kamin: Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer

Rollläden: Elektrische Rollläden in der Küche, im Wohnzimmer und an den Dachflächenfenstern (DFF); ansonsten manuell bedienbar

Fenster, Fassade & Türen: Aus dem Jahr 1999

Dach: Aus dem Jahr 1999

Bodenbeläge EG: Designbelag im Wohnzimmer; Küche, Flur und Gäste-WC (mit Fenster) sind gefliest

Bodenbeläge OG: Designbelag in den Zimmern und im Flur; Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchheizkörper ist gefliest (Dusche muss noch fertiggestellt werden)

Bodenbeläge DG: Designbelag

DG: Komplett ausgebaut mit Galerie, großem Zimmer als Büro oder Schlafzimmer

Dachterrasse: Große Dachterrasse im DG mit herrlichem Weitblick

Keller: Ein sehr großer, beheizter Kellerraum, optisch durch die Treppe getrennt, perfekt für Hobbys oder als Stauraum

Außenbereich: Gemütlich angelegter, nicht einsehbarer Garten mit viel Grün, Grillplatz und überdachter Terrasse

2. Gartenzugang: Direkter Zugang von außen über ein Tor im hinteren Grundstücksbereich

Parken & Abstellen: Carport und ein kleiner Abstellschuppen vorhanden

Erschließung: Anschluss an das öffentliche Abwasser

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer absolut begehrten und nachgefragten Lage des beliebten Dresdner Stadtteils Dölzschen.

In dieser exponierten und grünen Höhenlage genießen Sie eine besonders hohe Lebensqualität. Die ruhige und familienfreundliche Siedlungslage bietet Ihnen die seltene Kombination aus idyllischer Privatsphäre und citynahem Komfort. Ein rundum lebenswertes Refugium, in dem die Nachbarschaft von einem herzlichen Miteinander geprägt ist und Kinder noch unbeschwert aufwachsen können – ein perfekter Rückzugsort für die ganze Familie!

Erholung & Freizeit: Wer die Natur liebt, wird die malerische Umgebung mit dem nahen Plauenschen Grund ins Herz schließen. Sie lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradausflügen ein. Ein Highlight im Sommer ist das traditionsreiche Luftbad Dölzschen, das idyllisch im Grünen liegt und Entspannung für Groß und Klein bietet.

Kinder & Bildung: Die Lage ist ein Traum für Eltern. Ein liebevoller Kindergarten (Kita) befindet sich direkt im Stadtteil. Für die größeren Kinder ist der Schulweg kurz und sicher. Grundschulen und weiterführende Schulen im nahen Umkreis (wie in Naußlitz oder Löbtau) sichern eine erstklassige Ausbildung.

Einkaufen & Alltag: Alles für das tägliche Leben liegt praktisch um die Ecke. Ob der schnelle Wocheneinkauf im Supermarkt, frische Brötchen vom Bäcker oder der Bummel im nahen Löbtau-Passage-Areal – Sie genießen maximale Flexibilität.

Gesundheit & Vorsorge: Für ein rundum sicheres Gefühl ist bestens gesorgt. Eine hervorragende Dichte an Allgemeinmediziner, Kinderärzten und Apotheken im direkten Umfeld garantiert eine schnelle medizinische Versorgung.

Anbindung & Mobilität: Perfekt vernetzt und trotzdem im Grünen! Die Buslinien sind fußläufig erreichbar und bringen Sie in kürzester Zeit mitten ins Dresdner Stadtzentrum. Auch die Autobahnanschlüsse (A17/A4) sind zügig erreicht.

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.