Dresden – Cossebaude

Drei Einheiten mit traumhaftem Weitblick – ca. 189 m² Gesamtfläche & attraktives Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26229024



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 810 m²

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Auf einen Blick

Objektnummer	26229024
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	347.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie

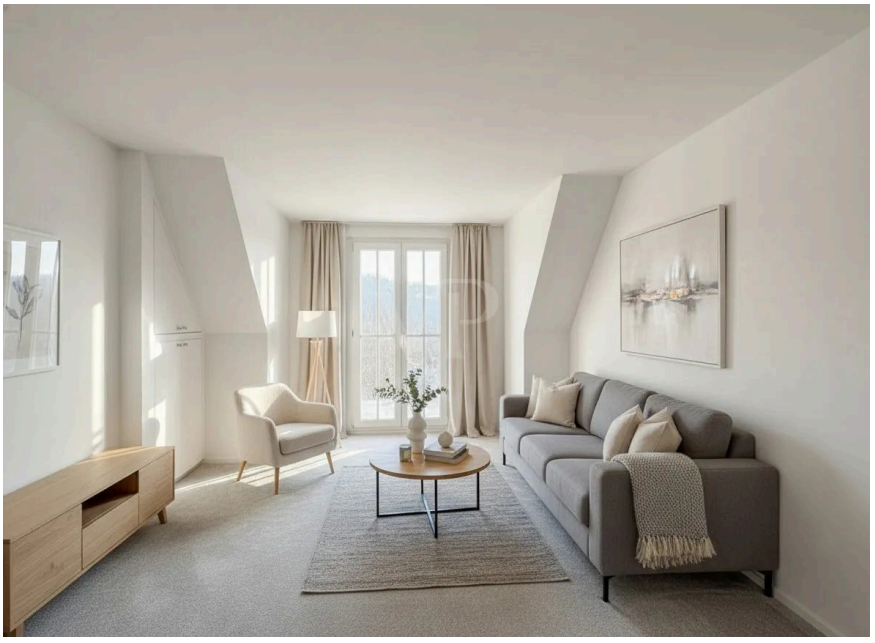




Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie

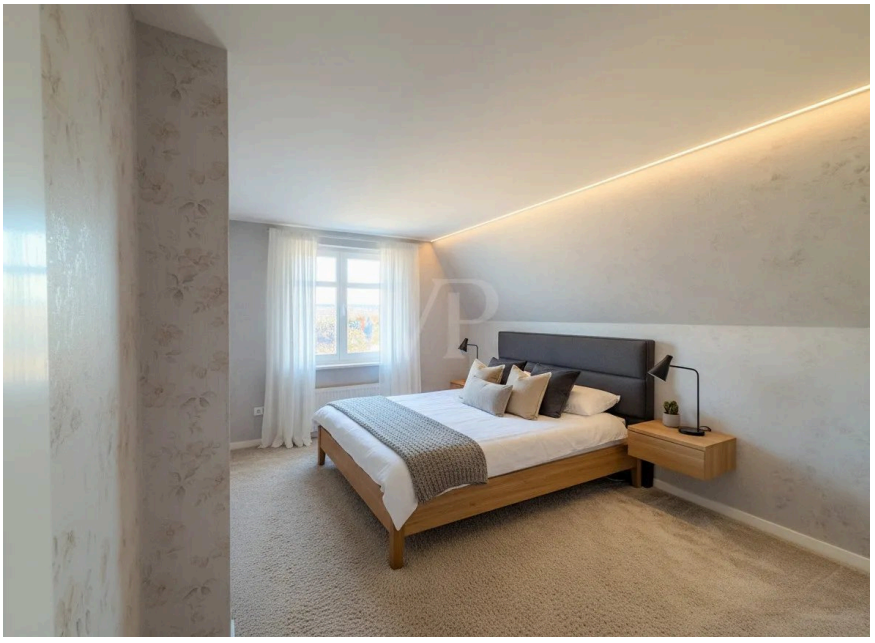




Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie

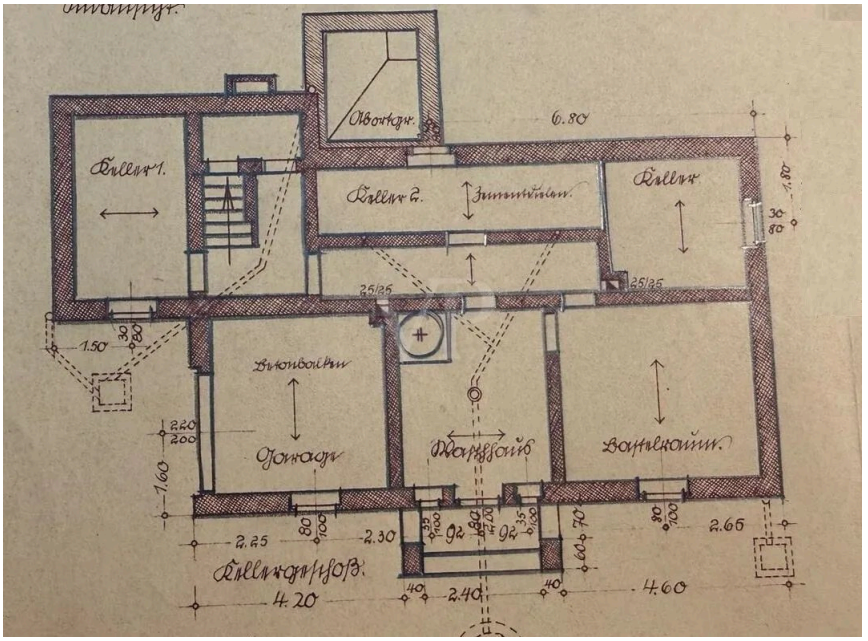




Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Die Immobilie





Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

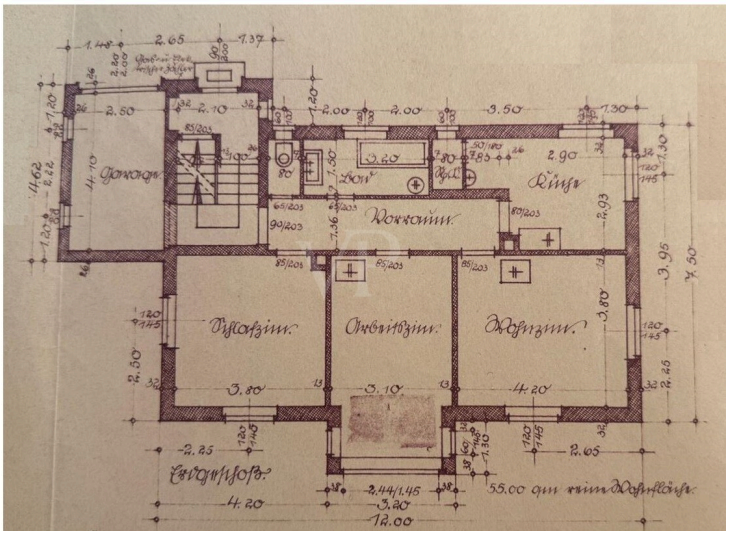
Die Immobilie

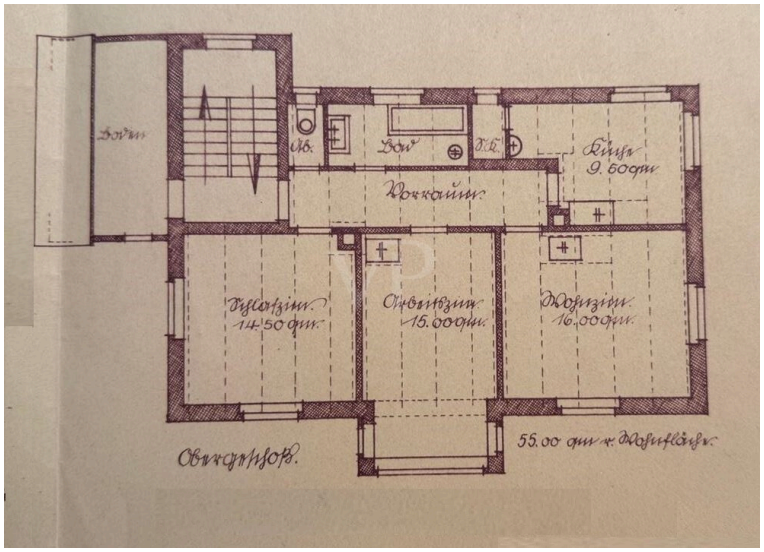


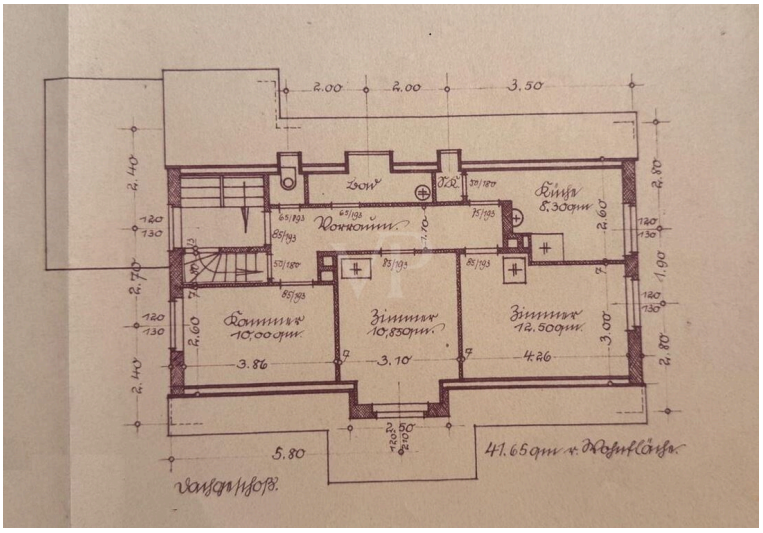


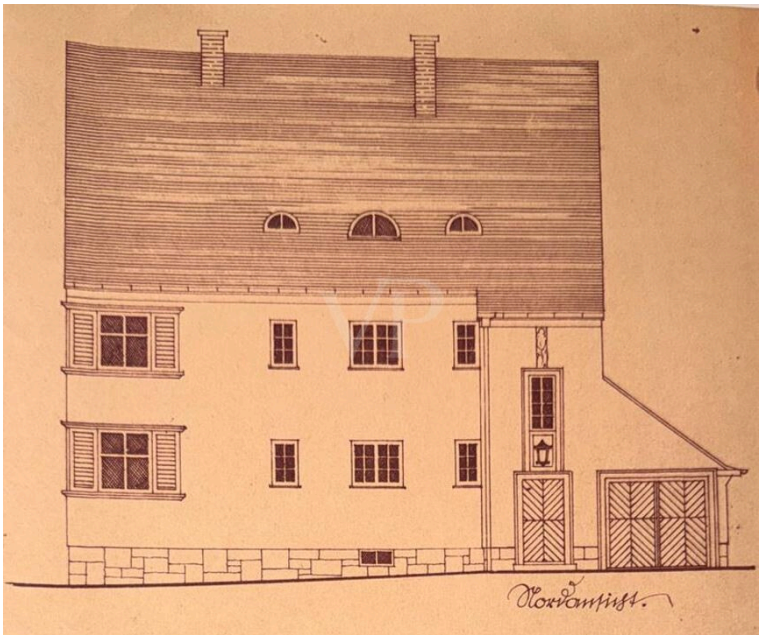
Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

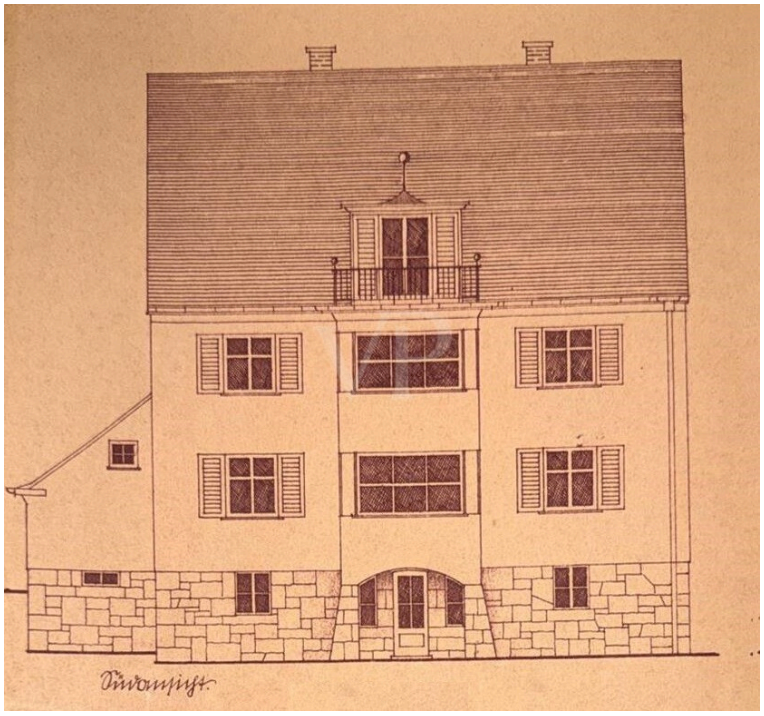
Grundrisse

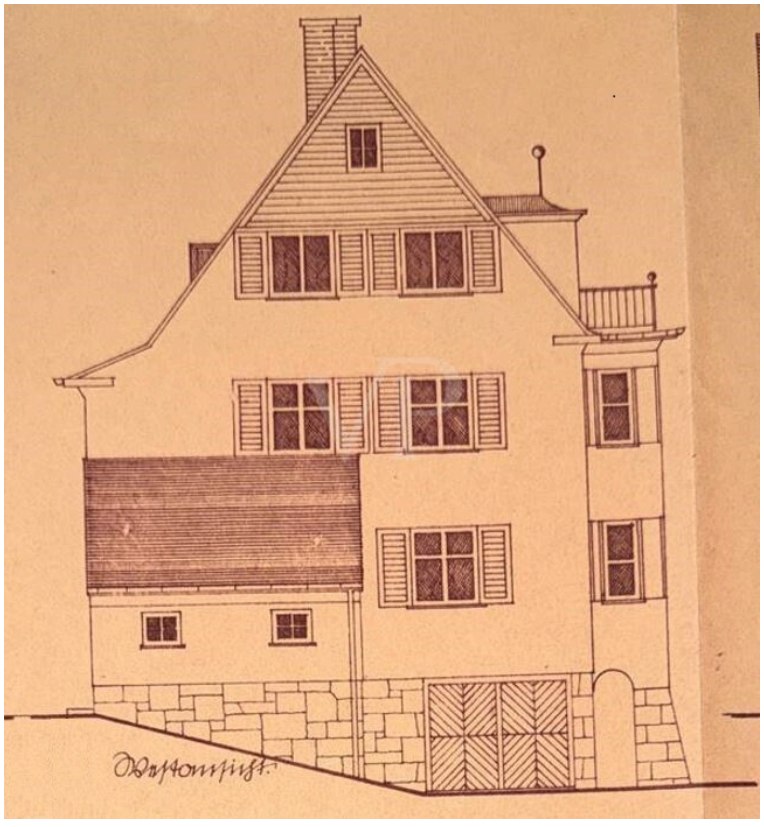


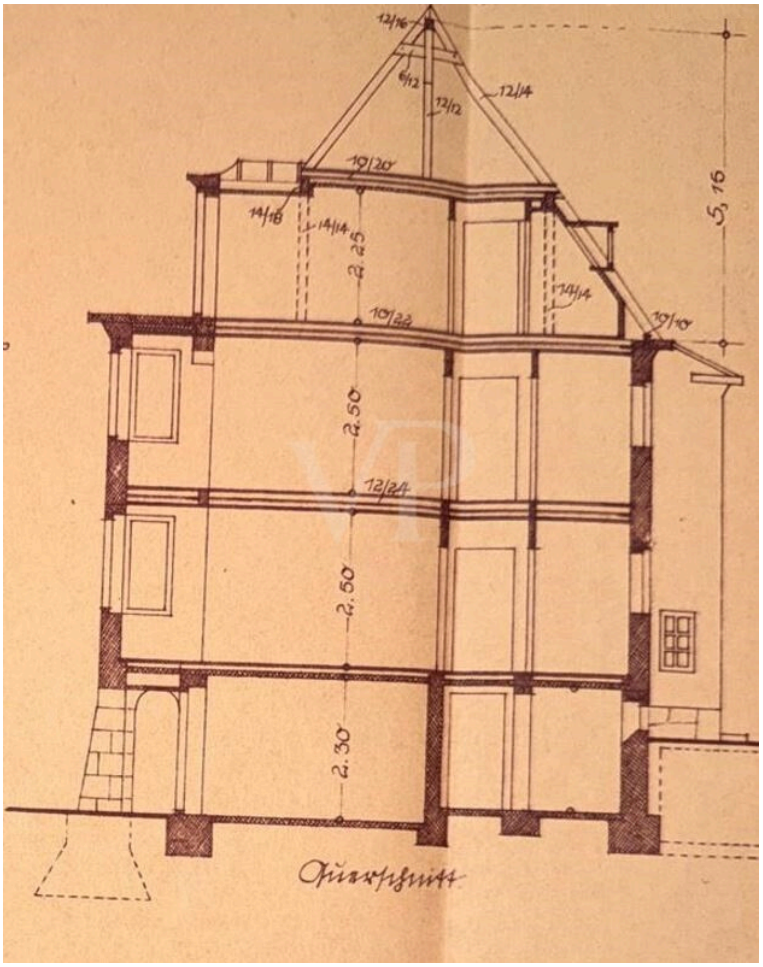



2.00
2.00
3.50
Diele
Küche
5.30qm
Zimmer
10.00qm
Zimmer
10.850qm
Zimmer
12.50qm
3.86
3.10
4.26
5.80
41.65qm v. Rohfläche









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 2 - 3 Familienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 810 m² und bietet mit einer aktuellen Wohnfläche von rund 139,40 m² eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss bietet ebenfalls 46,50 m² Wohnfläche, ist aber ungeheizt, darum wird es hier als Nutzfläche benannt. Die Liegenschaft präsentiert sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an die Infrastruktur des umliegenden Stadtteils. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, sodass ein komfortabler Alltag für alle Bewohner gewährleistet ist.
Das Haus verteilt sich auf insgesamt neun Zimmer und bietet viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle – vom Mehrgenerationswohnen bis hin zur langfristigen Kapitalanlage.
Sechs geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz zur persönlichen Entspannung. Die weiteren Räume lassen sich flexibel als Wohnzimmer, Essbereiche oder Hobby- und Arbeitszimmer einrichten, ganz nach Ihren Bedürfnissen.
Herzstück der jeweiligen Etagen ist das Wohnzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen ein angenehmes, helles Wohnambiente vermittelt. Die angrenzende Küche bildet das Zentrum des familiären Zusammenlebens. Auch diese bietet ausreichend Raum für Kochabende mit Familie oder Freunden. Zusätzlich stehen praktische Abstellräume zur Verfügung, um Ordnung und Übersichtlichkeit zu schaffen.
Das Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise und einen gepflegten Gesamteindruck. Eine umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 1997. Gleichzeitig eröffnet der heutige Ausstattungsstand die Möglichkeit, das Haus gestalterisch und energetisch weiterzuentwickeln. Insbesondere die technische Ausstattung wie Elektrik und Heizungsanlage sowie die Innenräume bieten Raum für eine zeitgemäße Modernisierung. Die Bäder sind klassisch gefliest und mit Badewannen ausgestattet, die WCs sind jeweils separat angeordnet.
Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und könnte für weiteren Wohnraum sorgen, einige Räume eignen sich durchaus als Einliegerwohnung. Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen im Haus und mehrere Außenstellplätze auf dem Grundstück bereit.
Der Gartenbereich um das Haus lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet auf großzügiger Fläche Raum für Spiel, Erholung oder individuelle Gartengestaltung. Die Terrasse eignet sich ideal für das gemeinsame Frühstück an warmen Tagen oder gesellige Abende.
Zusammengefasst bietet dieses Mehrfamilienhaus großzügigen Raum, eine ansprechende Grundausstattung und eine familienfreundliche Umgebung. Der durchdachte Grundriss, die Anzahl der Schlafzimmer sowie die Bäder schaffen optimale Voraussetzungen, um flexibel auf unterschiedliche Lebenssituationen zu reagieren. Die Lage überzeugt durch ruhiges Wohnumfeld und die Nähe zu wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung

von den Vorzügen dieses Hauses. Gerne stehen wir für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Fördermittel:

https://www.sab.sachsen.de/sab-sachsenkredit-klimafreundlicher-wohnen

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/

https://www.sab.sachsen.de/

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Ausstattung und Details

großes Grundstück: ca. 810 m² mit viel Platz für Familie, Garten und Freizeit
beeindruckender Weitblick
Solide Bausubstanz
9 Zimmer, davon 6 potenzielle Schlafzimmer, plus ausbaubare Nutzfläche im Dachgeschoss (ca. 46,50 m²)
ausbaufähiger Vollkeller und 2 integrierte Garagen
perfekte Basis für staatlich geförderte, energetische Modernisierungen (z. B. Heizungstausch über SAB/KfW)

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Alles zum Standort

Dresden-Cossebaude besticht durch seine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, die es zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien macht. Die Stadt Dresden selbst überzeugt mit einem stabilen Bevölkerungswachstum, einem starken wirtschaftlichen Umfeld und einer hervorragenden Anbindung an moderne Hightech-Arbeitsplätze. Diese Faktoren schaffen eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien und bieten zugleich ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld für das Familienleben.

Der Stadtteil Cossebaude zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Atmosphäre und die überschaubare Bevölkerungsdichte aus, die besonders Familien ein behagliches und sicheres Wohngefühl vermittelt. Hier genießen Sie die Vorzüge eines suburbanen Lebens mit kurzen Wegen ins lebendige Stadtzentrum Dresdens. Die harmonische Mischung aus naturnahen Erholungsflächen und einer familienfreundlichen Infrastruktur macht Cossebaude zu einem idealen Rückzugsort, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine hohe Lebensqualität vorfinden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die den Alltag von Familien erleichtern und eine exzellente Förderung der Kinder gewährleisten. So sind die Oberschule und Grundschule Cossebaude bereits in etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Kindergärten wie das Windspielhaus in rund 20 Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu Apotheken und Ärzten, beispielsweise die AVIE Ahorn-Apotheke in nur zehn Minuten Fußweg, sorgt für ein sicheres Gefühl im Krankheitsfall. Für aktive Familien bieten mehrere Sportanlagen und Spielplätze, nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß entfernt, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern die Gemeinschaft vor Ort. Auch das Stauseebad Cossebaude, ein grünes Naherholungsgebiet in zehn Minuten Fußentfernung, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle „Cossebaude, Sonnenleite“ und in neun Minuten zu Fuß den Bahnhof Cossebaude, von wo aus Sie schnell und bequem das Stadtzentrum und weitere Ziele erreichen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, bietet Dresden-Cossebaude somit einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Geborgenheit, eine lebendige Gemeinschaft und beste Voraussetzungen für eine glückliche Zukunft Ihrer Kinder auf harmonische Weise.

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26229024 - 01156 Dresden – Cossebaude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com