Dresden/ Weixdorf

Sofort Verfügbar! Wohnen & Leben im Dresdner Norden: Variables Ein- bis Zweifamilienhaus in Weixdorf

Objektnummer: 26229047



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m^2 • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 740 m^2

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

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

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26229047
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1938

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie

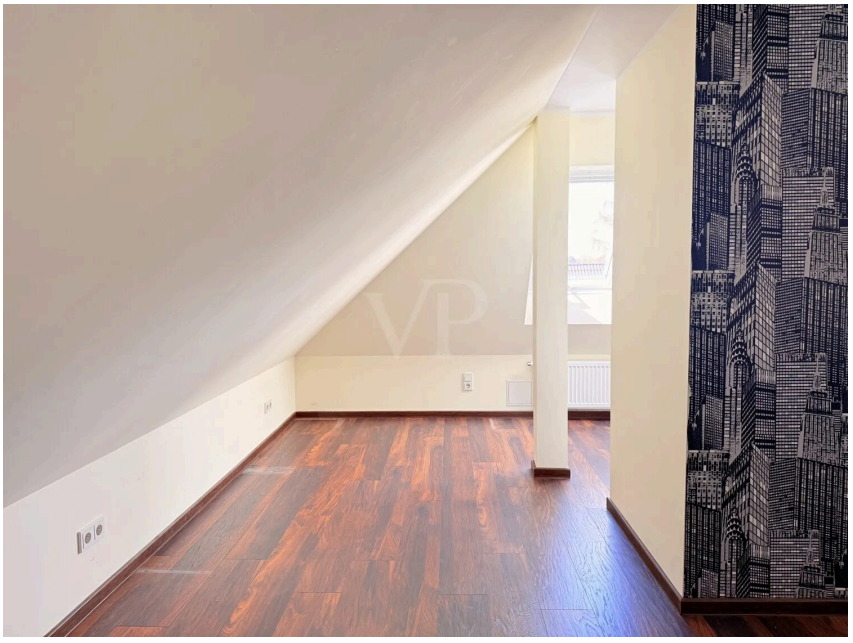




Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Die Immobilie

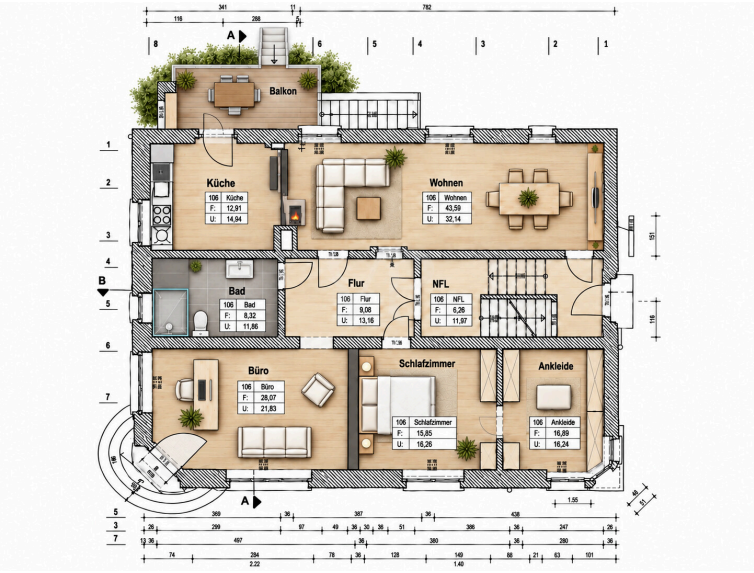


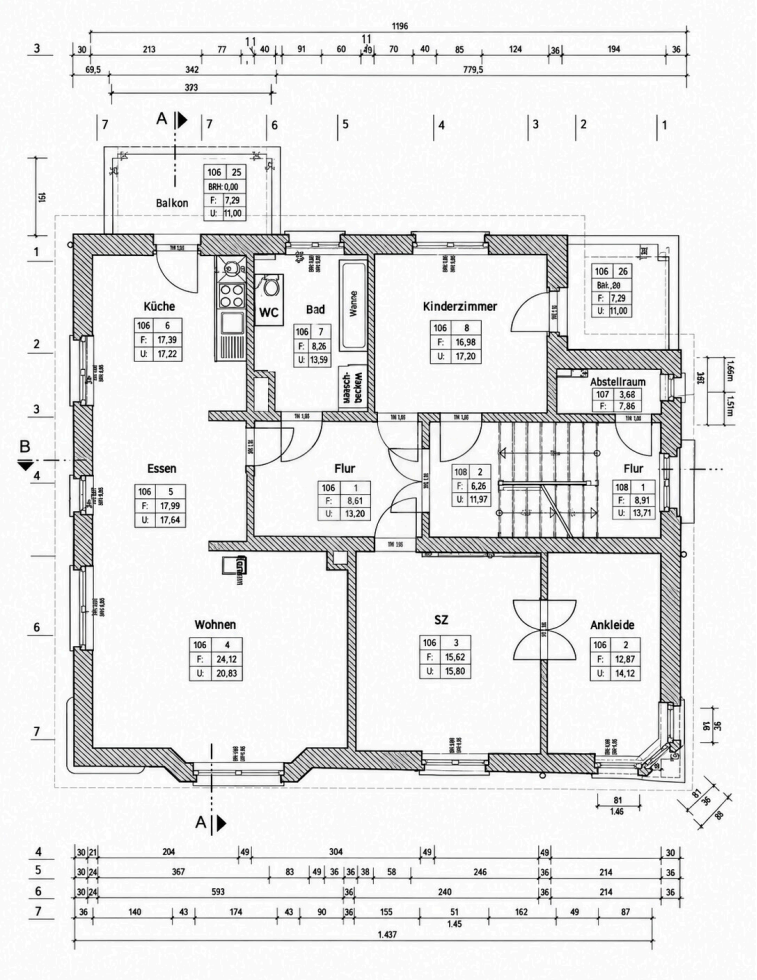


Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Grundrisse






Balkon
Küche
WC
Bad
Waschbecken
Kinderzimmer
Abstellraum
Essen
Flur
Flur
Wohnen
SZ
Ankleide


ASR
Büro
Kinderzimmer
Abstellraum
Bad
WT
DFF
DU
BETT
F

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: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Ein erster Eindruck

Großzügiges Familiendomizil mit Pool, Sauna und vielseitigem Potenzial in Dresden-Weixdorf!
Hier erwartet Sie ein charmantes und außergewöhnlich geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus im begehrten Dresdner Norden. Das im ursprünglichen Baujahr 1938 errichtete Gebäude steht auf einem 740 m² großen Grundstück und bietet Ihnen mit ca. 230 m² Wohnfläche verteilt auf 9,5 Zimmer (davon 6 Schlafzimmer) sowie 3 Badezimmer (eines auf jeder Etage) enorm viel Platz. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die Großfamilie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie passt sich flexibel Ihren Lebensplänen an.
Das Haus verfügt über zwei volle Etagen plus einem komplett ausgebauten Dachgeschoss und ist zudem voll unterkellert. Im Keller befinden sich die Heizung und Abstellräume. Ein besonderer Pluspunkt im Erdgeschoss ist die von außen zugängliche Büroeinheit, die sich bei Bedarf ohne großen Aufwand vollkommen in den Wohnbereich integrieren lässt.
Die Immobilie ist sofort verfügbar.
Die Highlights im Überblick
• Wohnkomfort & Gemütlichkeit:
Die Wohnräume sind mit pflegeleichten Laminat- und Fliesenbelägen ausgestattet. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sorgen behagliche Kamine für eine warme Atmosphäre an kalten Tagen. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Gäste-WCs im EG und OG.
• Moderne Technik:
Seit 2016 wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine zeitgemäße Heizungsanlage mit moderner Brennwerttechnik. Die eingebauten Kunststofffenster sind isoliert und tragen zur Energieeffizienz bei.
• Wellness & Gartenparadies:
Der liebevoll angelegte Außenbereich ist eine echte Oase. Ein gepflegter Pool im Garten lädt an Sommertagen zur Abkühlung ein. Für die Entspannung im Winter steht Ihnen im Haus eine eigene Sauna zur Verfügung. Die Gartenbewässerung wird durch einen praktischen, 12 Meter tiefen Brunnen auf dem Grundstück optimal unterstützt.
• Stellplätze im Überfluss:
Für Ihren Fuhrpark stehen eine große Garage, ein Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bereit.
Wichtiger Hinweis zum Zustand
Die Immobilie befindet sich innen in einem gepflegten, fortlaufend modernisierten Zustand. Die Fassade des Hauses ist optisch noch erneuerungswürdig und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, dem Gebäude auch von außen Ihre ganz persönliche Note zu verleihen.
Lage & Anbindung
Das Objekt befindet sich in der Alten Dresdner Str. 20 im beliebten Stadtteil Dresden-

Weixdorf. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an den Dresdner Norden aus. Die großen Halbleiter- und Industriecluster (wie TSMC, Bosch, Infineon, Globalfoundries) sowie der Flughafen Dresden sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur (Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV direkt vor Ort).
Gerne stellen wir Ihnen dieses schöne Objekt bei einer gemeinsamen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Ausstattung und Details

Ursprüngliches Baujahr 1938 mit fortlaufenden Modernisierungen ab 2016
2 volle Etagen plus ein komplett ausgebautes Dachgeschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert
energieeffiziente Heizungsanlage mit zeitgemäßer Brennwerttechnik
Kunststofffenster mit moderner Isolierverglasung
großzügige 9,5 Zimmer, davon 6 flexible Schlafzimmer – ideal für eine große Familie oder als Zweifamilienhaus
pflegeleichte Kombination aus Laminat und Fliesen
3 Badezimmer im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Kamine sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss
Separate Büroeinheit im Erdgeschoss mit eigenem Außenzugang – problemlos und flexibel wieder in den Wohnbereich integrierbar
740 m² großes, gepflegtes Eigentumsgrundstück
Hauseigene Sauna sowie ein gepflegter Pool im Garten
Eigener, 12 Meter tiefer Brunnen auf dem Grundstück für eine kostengünstige Gartenbewässerung
Hervorragende Parksituation durch eine große Garage, ein Carport und einen zusätzlichen Außenstellplatz

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

Alles zum Standort

Willkommen in Dresden-Weixdorf – einem Stadtteil, der die perfekte Balance zwischen naturnaher Idylle und urbaner Dynamik bietet. Das Objekt profitiert von einer absolut begehrten Lage im direkten Einzugsgebiet von Silicon Saxony. Die großen High-Tech- und Halbleitercluster mit Weltkonzernen wie TSMC/ESMC, Bosch, Infineon und Globalfoundries liegen quasi vor der Haustür und sind in nur 10 bis 15 Autominuten erreichbar. Damit ist diese Immobilie der ideale Wohnort für Fach- und Führungskräfte. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs herausragend:

• Perfekt vernetzt per Auto: Das nahegelegene Autobahndreieck Dresden-Nord bietet Ihnen über die A4 und A13 eine blitzschnelle Anbindung in alle Richtungen (z. B. Berlin oder Chemnitz). Über die Bundesstraße B97 gelangen Sie zudem auf direktem Weg in die Dresdner Innenstadt. Der Flughafen Dresden ist nur knapp 5 bis 7 Minuten entfernt.

• Erstklassiger ÖPNV: Weixdorf verfügt über eine exzellente Anbindung. Die DVB-Straßenbahnlinie 7 bringt Sie ohne Umsteigen direkt ins Dresdner Stadtzentrum. Noch schneller geht es mit der Regionalbahn (RB33): Vom nahen Haltepunkt "Weixdorf Bad" erreichen Sie den Fernbahnhof Dresden-Neustadt in gerade einmal 14 Minuten.

Trotz dieser perfekten Anbindung genießen Sie hier eine gewachsene, familiäre Wohngegend. Die Dresdner Heide und das beliebte Weixdorfer Waldbad liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten einen hohen Freizeitwert. Schulen, Kitas und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Hier investieren Sie in eine Top-Lage mit garantierter Lebensqualität und hervorragender Wertbeständigkeit.

Objektnummer: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

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: 26229047 - 01108 Dresden/ Weixdorf

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