Weinböhla

Ein Zuhause mit Charakter – stilvolles Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in Weinböhla

Objektnummer: 26229081



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 860 m²

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

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

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick

Objektnummer	26229081
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1899

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1899

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie





Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Die Immobilie

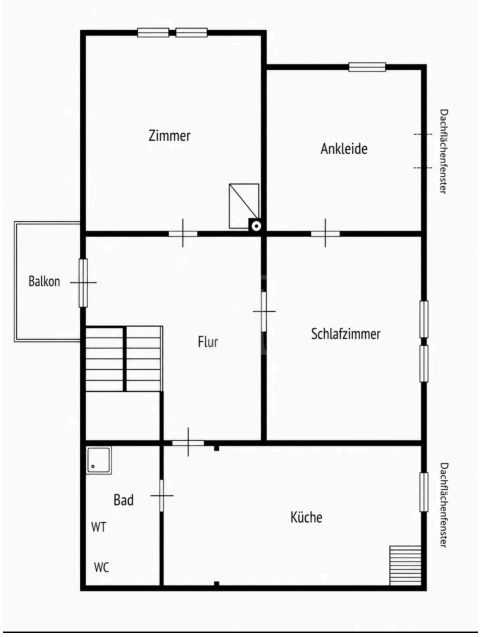




Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

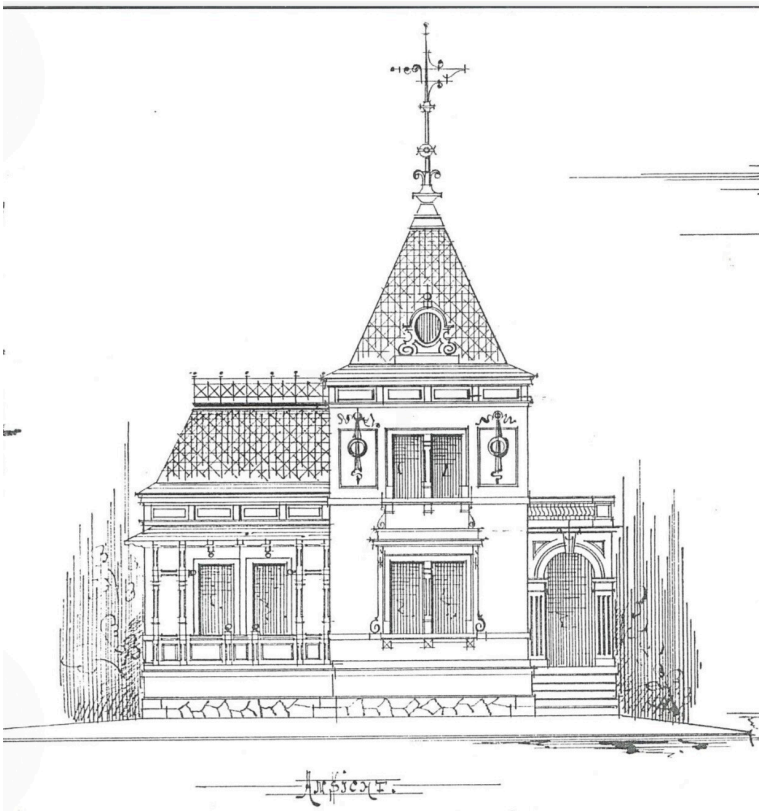
Die Immobilie

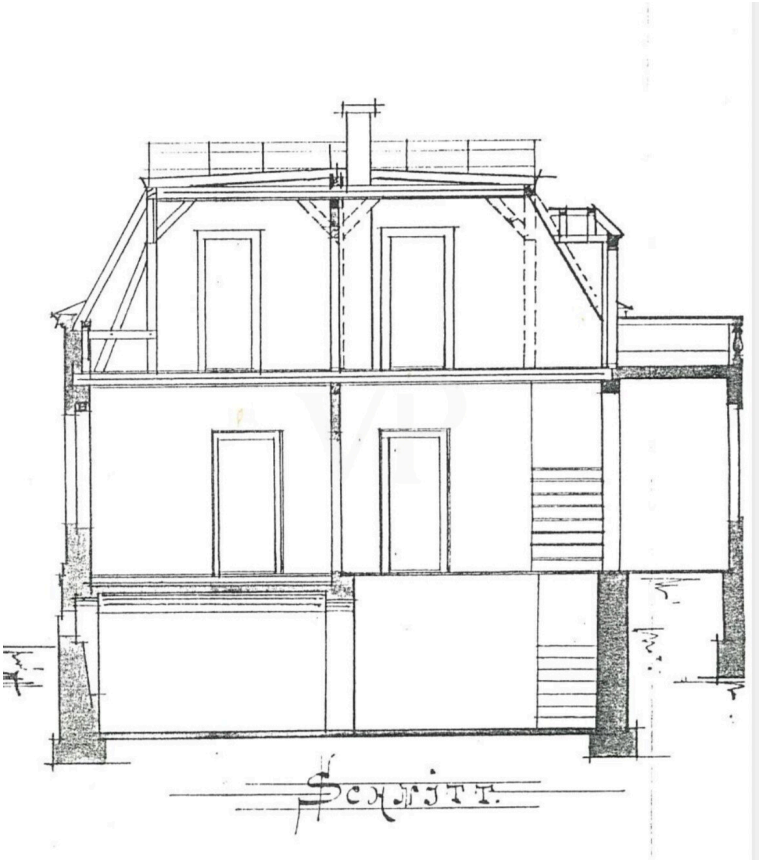


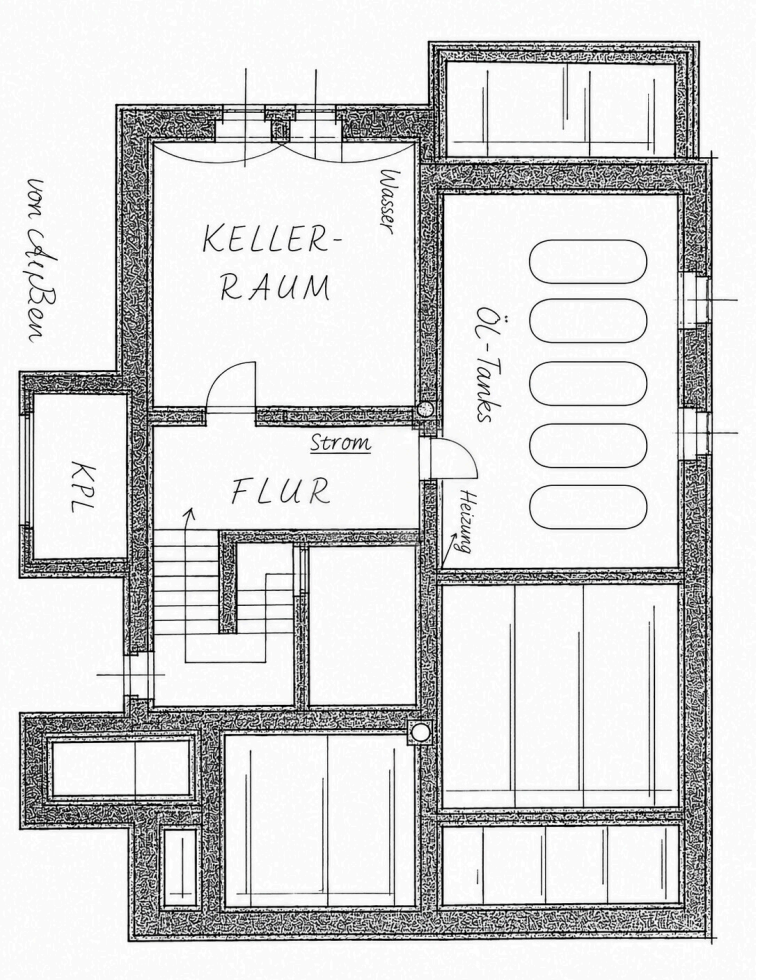


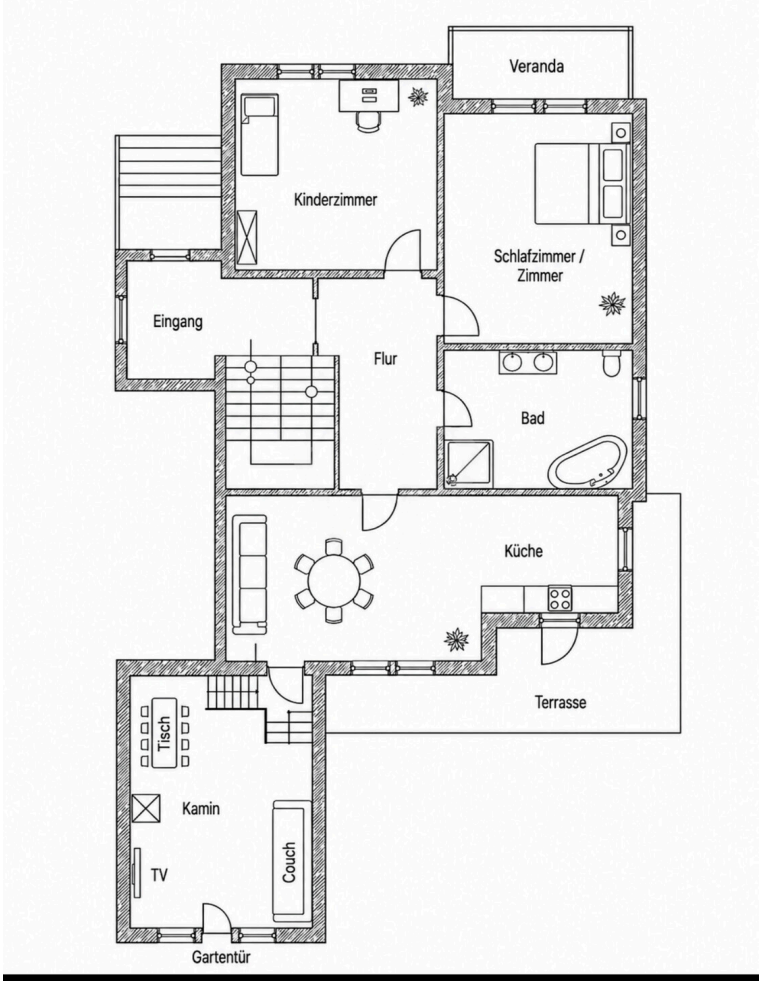
Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Grundrisse




SCHNITT


KELLER-
RAUM
Wasser
von draußen
KPL
Strom
FLUR
Öl-Tanks
Heizung



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: 26229081 - 01689 Weinböhla

Ein erster Eindruck

Historische Villa mit Charakter, Geschichte und einem Garten zum Verlieben

In einer der ruhigen und gewachsenen Wohnlagen von Weinböhla, etwas oberhalb des Ortes, erwartet Sie in der** ein ganz besonderes Zuhause. Auf einem großzügigen Grundstück von 860 m² erhebt sich dieses herrschaftliche, villenartige Gebäude mit seinem unverwechselbaren historischen Charakter.

Bereits auf den ersten Blick wird deutlich: **Dieses Haus ist kein gewöhnliches Haus.** Die schöne, klassische Architektur, der markante Villencharakter und die liebevoll gestalteten Sandstein- und Natursteindetails verleihen dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung. Hier trifft die Geschichte eines alten, repräsentativen Hauses auf die Möglichkeit, sich sein ganz persönliches Traumdomizil zu schaffen. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus der Gründerzeit und begeistert bis heute durch seine besondere Architektur und seine großzügige Wirkung.

Das Erdgeschoss sowie der hintere Anbau wurden bereits **2015 umfassend saniert** und präsentieren sich heute als ein gemütlicher und gleichzeitig großzügiger Wohnbereich. Die hohen Räume und die besondere Atmosphäre lassen spüren, dass dieses Haus eine Geschichte erzählt. Im Obergeschoss stehen noch etwa 60 bis 70 m² zur Verfügung, die je nach den eigenen Vorstellungen noch renoviert und gestaltet werden können – ideal für zusätzlichen Wohnraum, Kinderzimmer, einen separaten Rückzugsbereich oder individuelle Wohnideen.

Ein ganz besonderer Ort befindet sich hinter dem Haus: der **ruhige, geschützte Gartenbereich**. Von der etwas erhöht gelegenen Terrasse führen einige Stufen hinunter in das grüne Grundstück. Hier öffnet sich eine kleine private Wohlfühloase mit altem, gewachsenem Baumbestand, viel Grün und einem schönen Pool. Ein prachtvoller großer Baum spendet dabei natürlichen Schatten und verleiht dem Garten eine ganz besondere Atmosphäre – ein Ort für lange Sommerabende, entspannte Stunden mit der Familie und gemütliche Momente fernab vom Alltag.

Der rückwärtige Anbau ergänzt das historische Haupthaus auf harmonische Weise und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder individuelle Nutzungen. Das Grundstück vermittelt durch seine ruhige Lage und den grünen Garten ein besonderes Gefühl von Privatsphäre.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen. **Sie ist für Menschen, die Charakter lieben. Für Menschen, die das Besondere sehen. Und für Menschen, die sich vorstellen können, einem historischen Gebäude mit eigener Geschichte neues Leben einzuhauchen.**

Ein außergewöhnliches Zuhause in ruhiger Lage von Weinböhla – **herrschaftlich, charmant, individuell und mit viel Potenzial für die Zukunft.**

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Ausstattung und Details

Ausstattung & Highlights
Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche
Baujahr 1899 – historischer, besonderer Gebäudecharakter
Umfassend saniert im Jahr 2015
Viele großzügige Wohn- und Schlafräume
Großzügige Raumaufteilung mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
Charakteristisches Mansarddach
Doppelverglaste Fenster
Öl-Zentralheizung
unterkellert
Großzügiges Badezimmer
Schöne Terrasse mit direktem Bezug zum Garten
Privater Pool im Garten
Großzügiger, grüner und geschützter Gartenbereich
Ruhiger Rückzugsbereich im hinteren Grundstücksbereich
Schöner Vorgarten mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial
Garage auf dem Grundstück
2–3 zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück
Großzügige Außenflächen mit viel Privatsphäre
Viel Grün und gewachsener Baumbestand
Historischer Charme kombiniert mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

Alles zum Standort

Wohnen, wo Natur und Stadtnähe harmonisch zusammenfinden

Weinböhla verbindet die Vorzüge eines charmanten, gewachsenen Wohnortes mit einer hervorragenden Nähe zur Landeshauptstadt Dresden. Die idyllische Gemeinde liegt zwischen Dresden und Meißen und bietet eine angenehme Wohn- und Lebensqualität mit viel Grün, kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort zur Verfügung – darunter Supermärkte, Discounter, Drogerie- und Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. EDEKA Starke, Lidl und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt in Weinböhla.

Auch kulturell und landschaftlich hat Weinböhla einiges zu bieten. Der historische Ortskern, zahlreiche Wander- und Spazierwege sowie Aussichtspunkte wie der König-Albert-Turm machen die Umgebung besonders attraktiv. König-Albert-Turm

Dank des Bahnanschlusses erreichen Sie den Dresdner Bahnhof Neustadt mit dem Regionalzug in etwa **15 Minuten**. Die Verbindung verkehrt regelmäßig. Mit dem Auto sind es rund **20–25 Minuten bis ins Dresdner Stadtgebiet**, abhängig vom konkreten Ziel und der Verkehrslage.

Auch der Dresdner Norden und der Flughafen Dresden sind schnell erreichbar. Der Flughafen liegt rund **17 km Fahrstrecke** entfernt und ist mit dem Auto in etwa **15–20 Minuten** erreichbar.

Die gute Anbindung an die **A4** über die S80 macht Weinböhla zudem interessant für Pendler in Richtung Dresden, Radebeul, Meißen und darüber hinaus.

Weinböhla steht damit für eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Kultur- und Wirtschaftsregion Dresden.

Objektnummer: 26229081 - 01689 Weinböhla

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: 26229081 - 01689 Weinböhla

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 - 89 56 134 0
E-Mail: radebeul@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com