Heidenau

Bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Heidenau

Objektnummer: 26441041



KAUFPREIS: 152.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.5 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

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

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26441041
Wohnfläche	ca. 78.5 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	152.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

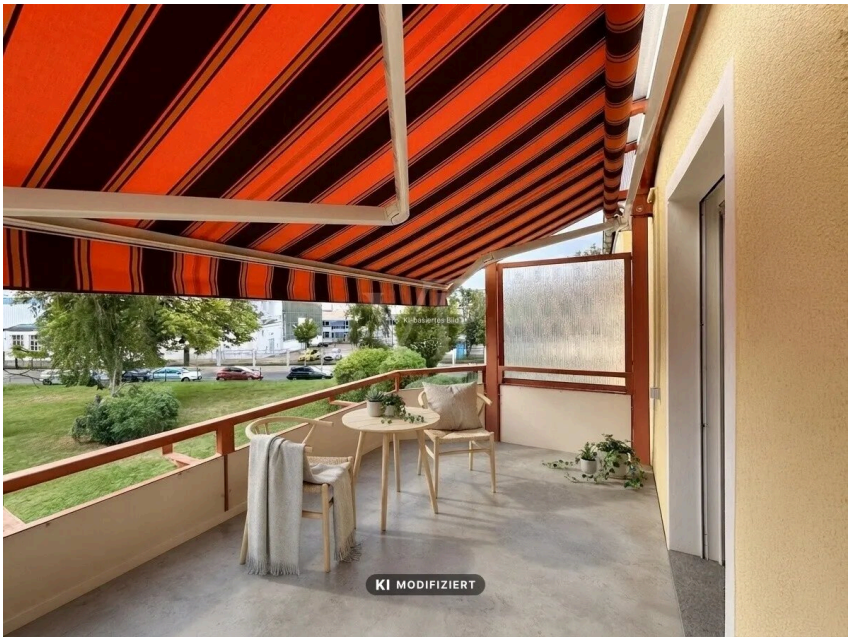
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	126.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Die Immobilie

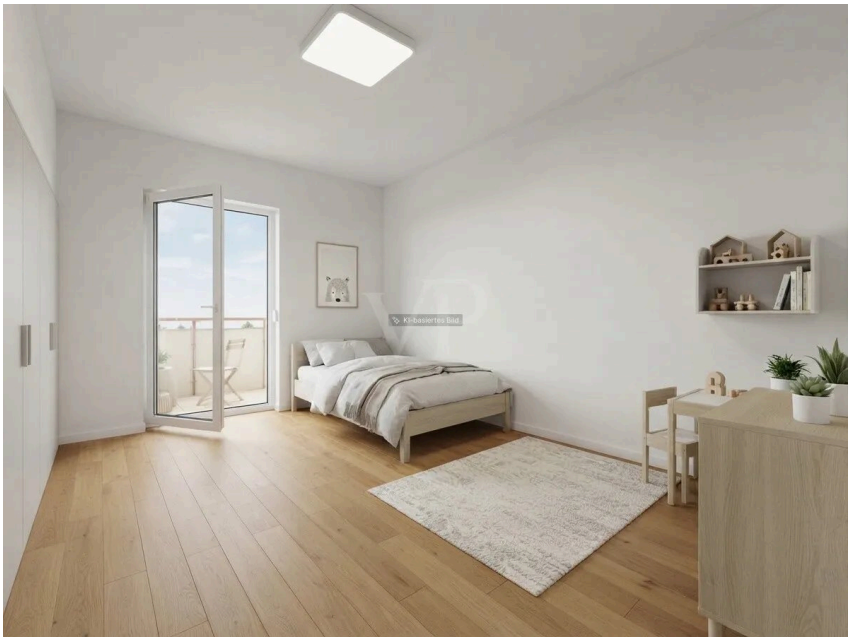




Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Die Immobilie

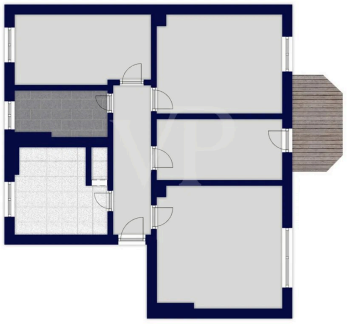




Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Ein erster Eindruck

Diese ca. 78,5 m² große Etagenwohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus den frühen 1950er-Jahren. Sie bietet vier gut geschnittene Zimmer, einen Balkon und vor allem eines: viel Potenzial, um den eigenen Wohnideen Raum zu geben.
Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der besondere Charakter des Hauses auf. Die Ausstattung erinnert in Teilen noch an die vergangenen Jahrzehnte und erzählt von der Geschichte des Gebäudes. Gleichzeitig bietet die Wohnung eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung.
Die beiden Schlafzimmer liegen angenehm ruhig und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Große Fenster sorgen in den Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.
Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon. Hier lässt sich mit einer kleinen Sitzgelegenheit ein schöner Platz im Freien schaffen – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Abend.
Die Küche ist klassisch gehalten und funktional gestaltet. Das Badezimmer stammt aus den 1990er-Jahren und ist gepflegt. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme.
Wer Freude daran hat, eine Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier eine interessante Ausgangsbasis. Ob behutsame Modernisierung oder ein umfassender Neuanfang – die vorhandene Substanz bietet verschiedene Möglichkeiten, den Räumen eine persönliche Note zu verleihen. Ein paar Inspirationen zur möglichen Umgestaltung finden Sie auf den beigefügten Bildern.
Das Gebäude wurde 1996 an der Fassade modernisiert und fügt sich mit seinem zeittypischen Erscheinungsbild harmonisch in seine Umgebung ein.
Eine Wohnung mit Geschichte, einem klaren Grundriss und viel Raum für neue Ideen – ideal für alle, die nicht einfach nur ein fertiges Zuhause suchen, sondern Freude daran haben, es selbst zu gestalten.

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Ausstattung und Details

- ca. 78,5 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
-2 Schlafzimmer
-Balkon mit Markise
-Große, helle Fenster
-Klassisch gehaltene Küche
-Badezimmer aus den 1990er-Jahren
- Fernwärme
- Fassade 1996 modernisiert
- Gepflegter, zeittypischer Bestand
- Individuelles Gestaltungspotenzial
- Ruhige und gut nutzbare Raumaufteilung

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

Alles zum Standort

Heidenau besticht als charmante Kleinstadt mit rund 16.700 Einwohnern durch ihre urbane Kompaktheit und eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, während die solide Infrastruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – darunter die S-Bahn-Station Heidenau Süd, die in nur etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist – den Alltag angenehm gestaltet. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus lokaler Grundversorgung, spezialisierten medizinischen Einrichtungen und einem stabilen Immobilienmarkt, der besonders für Familien ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit verlässlicher Wertstabilität verspricht.

Das familienfreundliche Umfeld in Heidenau wird durch ein umfangreiches Bildungsangebot geprägt, das von liebevoll geführten Kindergärten wie dem Johanniter Kindergarten Regenbogen, nur eine Minute zu Fuß entfernt, bis hin zu renommierten weiterführenden Schulen wie dem Pestalozzi-Gymnasium, das in nur drei Gehminuten erreichbar ist, reicht. Diese unmittelbare Nähe zu Bildungseinrichtungen schafft Sicherheit und kurze Wege für Kinder und Eltern gleichermaßen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, während Sportvereine wie der Heidenauer Schützenbund e.V. in wenigen Minuten erreichbar sind und aktive Familienleben fördern.

Für die gesundheitliche Versorgung sorgt ein Netzwerk aus erfahrenen Ärzten und Apotheken, die sich in fußläufiger Entfernung befinden – beispielsweise sind die Schubert-Apotheke und die Chirurgische Praxis Heidenau in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Nähe garantiert ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort für die ganze Familie. Auch das gastronomische Angebot überzeugt mit einladenden Restaurants und Cafés wie dem Taj Mahal Restaurant, das nur drei Gehminuten entfernt liegt, und bietet Raum für genussvolle Momente in geselliger Runde.

Heidenau vereint somit eine harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem besonders familienorientierten Lebensumfeld. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum geborgen fühlen können.

Objektnummer: 26441041 - 01809 Heidenau

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: 26441041 - 01809 Heidenau

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