

Nünchritz / Merschwitz

# \*Hochwertige Doppelhaushälfte Nähe Riesa\*

Objektnummer: 24229022



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 383 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

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

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229022	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2024		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	23.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



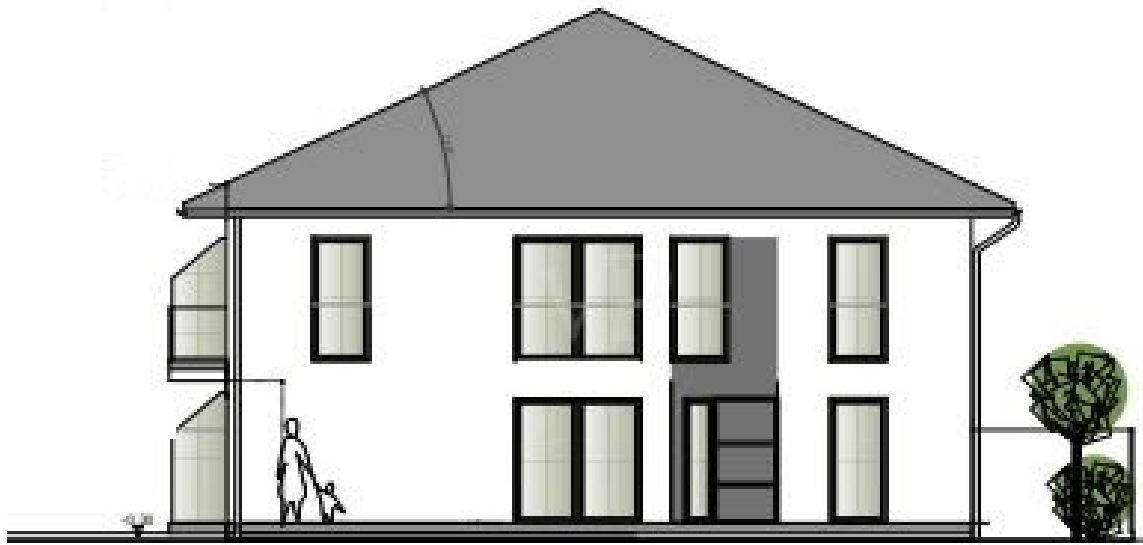
Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie



ANSICHT NORD



Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Die Immobilie









Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Ein erster Eindruck

Im schönen Merschwitz, direkt an der Elbe vor den Toren von Nünchritz wartet ein schönes Doppelhaus mit 383m<sup>2</sup> Grundstück auf seine Eigentümer. Durch ein gemeinsames Pyramidendach mit der anderen Doppelhaushälfte optisch verbunden, hat es in der Außenwirkung an Größe gewonnen und vermittelt den Charme einer eleganten Stadtvilla. Nicht nur optisch hat das 163m<sup>2</sup> große Doppelhaus von außen einiges zu bieten, sondern zeigt sich durch den durchdachten Grundriss auch sehr praktisch. Durch den großen Eingangsbereich, mit der geraden Treppe ins obere Geschoss, gelangen Sie neben dem Hauswirtschaftsraum mit der Heizungssteuerung für die Luft/Wasser Wärmepumpe und ein Büro oder Gästezimmer. Das Highlight dieser Etage ist die offene Raumgestaltung von der Küche hin in den Wohn- und Essbereich, mit herrlichem Blick auf die Terrasse und den Garten. Das Erdgeschoss wird komplettiert durch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss haben zwei Kinderzimmer und ein Eltern-Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum Balkon, sowie zwei moderne Badezimmer Platz. Durch bodentiefe Fenster werden die Räume sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss lichtdurchflutet. Alle Fenster können mit Rollläden beschattet werden. Der Eigentümer hat für dieses Grundstück eine maßgeschneiderte, energieeffiziente Wohnlösung projektieren lassen und schon im Rohbau errichtet. Dies eröffnet Ihnen die einzigartige Perspektive, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen vollenden zu lassen. Die Böden in den Wohnräumen und Fliesengestaltung in den Bädern, sowie die Wahl der Pflasterung um das Haus können vom zukünftigen Eigentümer noch selbst bestimmt werden. Unserem Büro liegen ausführliche Unterlagen zu diesem Objekt vor und können gerne zur Verfügung gestellt werden. Schweifen Sie gern mit unseren 360 Grad Rundgang durch unsere Immobilie. <https://von-poll.com/tour/radebeul/zCNR> Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen das Haus bei einer Besichtigung persönlich vor.

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Ausstattung und Details

- \*energieeffiziente und massive Bauweise\*
- \*Luft/Wasser Wärmepumpe\*
- \*2 Vollgeschosse\*
- \*hochwertige Ausstattung\*
- \*bodentiefe Fenster mit Rollläden\*
- \*383m<sup>2</sup> Grundstück\*
- \*finale Gestaltung der Böden und Fliesen durch den Käufer\*

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Alles zum Standort

Merschwitz ist ein rechtsseitig der Elbe gelegener Ortsteil der Gemeinde Nünchritz im Landkreis Meißen. Hier finden Sie Ruhe vom hektischen Alltag und können, wenn sie es mögen, im Haus und Garten entspannen. Wer es lieber sportlich mag, findet an der Elbe wunderbare Strecken für Radfahrer oder Querfeldein-Laufstrecken über die Wiesen und Felder der Umgebung. Eine Buslinie verbindet Merschwitz mit Nünchritz und Meißen, wo jeweils Anschluss an das Eisenbahnnetz besteht. Nünchritz ist eine Gemeinde im Landkreis Meißen in Sachsen und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz, zu der auch die Gemeinde Merschwitz gehört. Die Gemeinde liegt am Rande der Großenhainer Pflege am östlichen Ufer der Elbe in der Elbaue. Nächste Kreisstädte sind Großenhain, Meißen und Riesa. Die B 98 und die Bahnstrecke Leipzig–Riesa–Dresden verlaufen durch den Norden der Gemeinde.

Objektnummer: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24229022 - 01612 Nünchritz / Merschwitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul

E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)