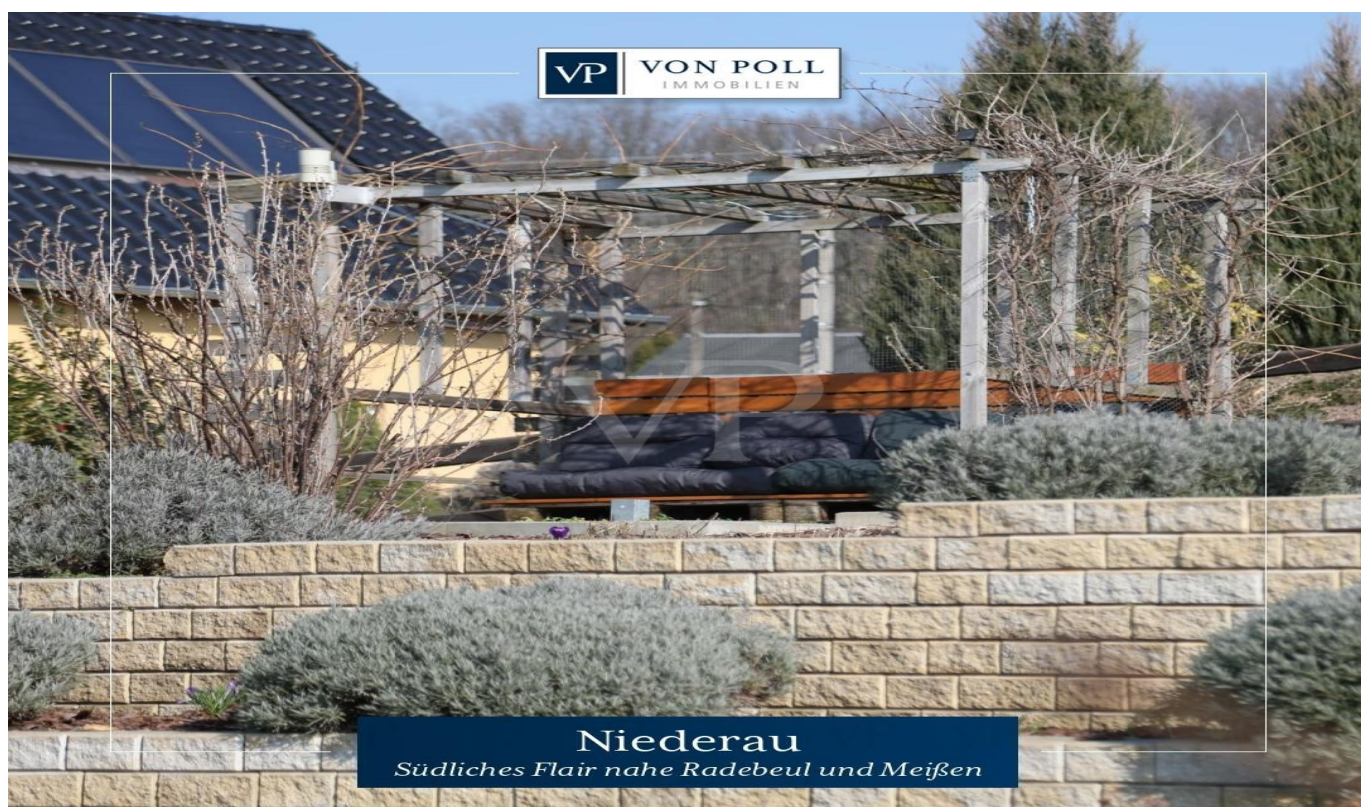


Niederau – Weinböhl

# \*SÜDLÄNDISCHES FLAIR ZWISCHEN RADEBEUL UND MEIßEN\*

Objektnummer: 24229015



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhma

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

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhlä

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229015	Kaufpreis	1.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2014
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhma

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergiebedarf	23.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhma

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhlä

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhma

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhma

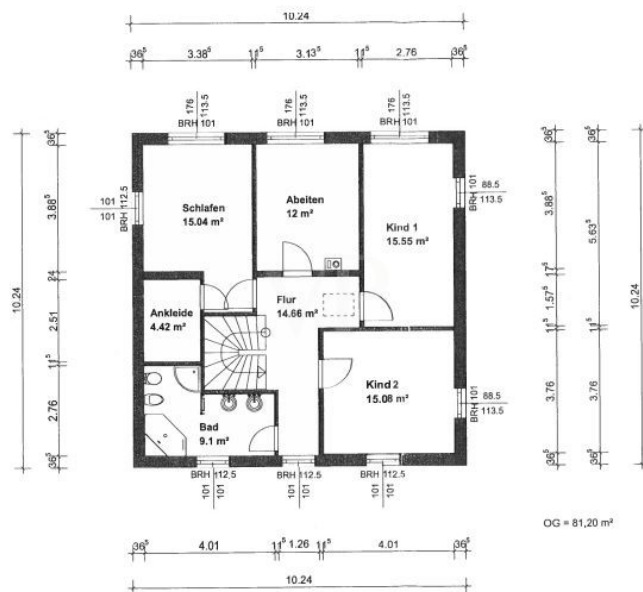
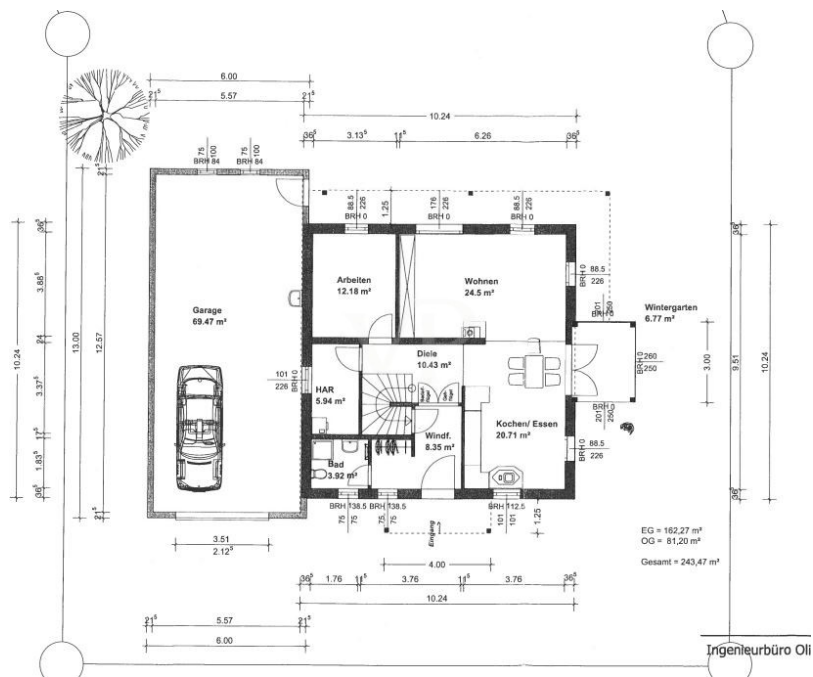
## Die Immobilie

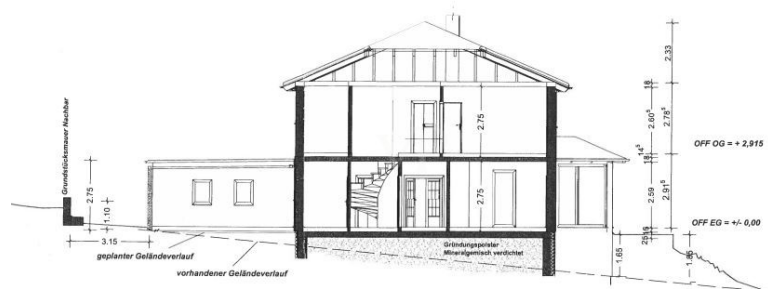




Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhl

# Grundrisse





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: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhlä

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Villenanwesen in den Niederauer Weinbergen in der Nähe von Dresden - in Top Lage! Dieses Haus und das traumhafte Anwesen lassen wirklich keine Wünsche offen, hier wurden die herrliche Landschaftskulisse und modernes Wohnen in eine perfekte Symbiose gebracht. Das Haus mit seinen 200m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde von den heutigen Eigentümern 2014, auf einem 1269m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut und zu einem Wohntraum. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, gespeist durch eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrung und einem Pufferspeicher von 1000 Litern. Alle Fenster und Türen verfügen über elektrische Rollos, Fliegenschutztüren und Fenster. Über eine große Diele, mit Windfang, Garderobe und Gäste WC, können alle Räume im Erdgeschoss betreten werden. Durch einen offenen Durchgang gelangt man ins Wohn-Esszimmer, mit dem angrenzenden Wintergarten und einem wunderschönen Blick über den Garten. Der Wintergarten ist beheizt und verfügt über elektrische Außenjalousien. An kühlen Abenden sorgt ein Kamin für wohlige Wärme im Wohnbereich, er verfügt über eine Wärmespeicherfunktion und Außenbelüftung für das optimale Wärmeempfinden. Der angrenzende Essbereich wurde zur Küche hin offen gehalten. Deren Ausstattung lässt keine Wünsche offen, von der Kochinsel bis zu den hochwertigen Geräten findet sich hier alles was eine moderne Küche ausmacht. Von hier ist es nur ein Schritt auf die riesige Sonnenterrasse. Das Vordach der Südseite hält die Wärme vom Haus im Erdgeschoss fern. Weiterhin gibt es noch ein Arbeitszimmer auf dieser Etage. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich die Heizungsanlage und ein Zugang zur großen Garage, daran anschließend haben sich die Eigentümer einen gedämmten (ca. 25m<sup>2</sup>) Hobbyraum, mit Fußbodenheizung eingerichtet. Extra starkes Laminat und eine Küchenzeile mit Wasser und Abwasseranschluss, garantieren auch in der kühlen Jahreszeit viel Platz zum gemütlichen Beisammensein. Unter der Geschosstreppe ins Obergeschoss verbirgt sich ein Vorratsraum. Das Obergeschoss bietet 4 Räume, unter anderem hat das Schlafzimmer einen begehbaren Kleiderschrank und ein luxuriöses Bad, mit Dusche und Badewanne. Im ganzen Haus wurden nur hochwertigen Materialien verbaut und an außergewöhnlichen Details nicht gespart. Der wunderschöne Garten, wurde mit mediterranen Mauern terrassenförmig angelegt, was den südlichen Charme unterstützt. Zwei Regenwasserzisternen mit je 5,5m<sup>3</sup>, Füllstandsanzeige und automatischer Abschaltfunktion, diverse Stromsäulen und die zentrale Gartenbewässerung erleichtern die Gartenarbeit um ein vielfaches. Nähere Auskünfte sowie entsprechende Objektdetails erfahren Sie bei einem ausführlichen Gespräch sowie persönlichen Kennenlernen. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhla

## Ausstattung und Details

- \*wunderschöne Lage mit Weitblick bis nach Meißen\*
- \*ruhige Anliegerstraße\*
- \*beheizte und gedämmte 70m<sup>2</sup> große Garage\*
- \*elektrisches Rolltor\*
- \*Drehstromanschluss mit der Möglichkeit eine Wallbox zu installieren\*
- \*Fußbodenheizung im gesamten Haus\*
- \*elektrische Rollos\*
- \*Fliegengitter und Fliegenfenster an allen Türen und Fenstern\*
- \*zentrale Staubsaugeranlage\*
- \*Edelstahl Treppengeländer\*
- \*Wintergarten beheizt und mit elektrischen Außenjalousien\*
- \*Steckdosen in den Fensterleibungen\*
- \*LAN und Sat-Anschlüsse in allen Zimmern und dem Hobbyraum\*
- \*Verkabelung für Bose - Soundsystem im Wohnzimmer\*
- \*Extraanschluss für LTE über Funk\*
- \*Einbauküche mit extratiefer Arbeitsplatte vom Möbeltischler (kein Standardmaß)
- \*Photovoltaikanlage\*
- \*Energiemanager für den effizienten Einsatz des produzierten Stromes\*
- \*85m<sup>2</sup> extragroße Terrasse aus Hartholz und Pflaster\*
- \*große Sonnensegel über die gesamte Holzterrasse\*
- \*Grillfläche mit Granitpflaster\*
- \*gedämmter Schuppen mit großen Fenstern, in Holzständerbauweise\*
- \*Maulwurfsgitter unter dem Rasen\*
- \*Gewächshaus\*
- \*Freisitz mit Blick ins Elbtal\*
- \*extra Standplatz für Wohnwagen oder Wohnmobil\*

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhla

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Niederau liegt im Landkreis Meißen, am nördlichen Rand des Ballungsraums Oberes Elbtal, direkt an der Sächsischen Weinstraße. Die Landes- und Kulturhauptstadt Dresden ist nur ca. 35 km entfernt. Meißen, die "Wiege Sachsens", liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Niederau ist ein Straßenangerdorf und liegt im Elbtalgraben zwischen Spaargebirge und Anstieg zum Friedewald. Es wurde 1274 erstmals urkundlich als Owa erwähnt. Die Gemeinde beginnt noch in der Nassau, im fruchtbaren Offenland der Elbtalebene. Die sonnige Hanglage um den Gellertberg gehört seit Jahrhunderten zum nördlichsten Weinanbaugebiet Deutschlands. Hier beginnt auch der ausgedehnte Friedewald, durch den zahlreiche Wander- und Reitwege bis nach Moritzburg führen. Der bedeutungsvollste Meilenstein in der Ortsgeschichte war der Bau der ersten deutschen Fernbahnstrecke Leipzig – Dresden. Der Bahnhof Niederau ist heute der älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhof Deutschlands. Durch das Gebiet der Gemeinde Niederau verläuft die Hauptstraße, welche somit eine direkte Verbindung zu Meißen oder Weinböhla schafft. Der nächste Autobahnanschluss der A4/A13 sowie der Flughafen Dresden - Klotzsche sind über die gut ausgebaute Schnellstraße S80/81 in ca. 15-20 Minuten erreichbar. Aber auch ohne Auto ermöglicht die Buslinie 421 eine unkomplizierte Anbindung in Richtung Meißen oder Weinböhla. Die Nähe zu Meißen und Dresden (5 bzw. 25 km) bietet zudem gute Bedingungen für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung. Das angebotene Objekt erreichen Sie daher problemlos vom Gewerbegebiet Dresden-Klotzsche.

Objektnummer: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhlä

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.02 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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: 24229015 - 01689 Niederau – Weinböhlä

## 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)