

Dresden

Solides Einfamilienhaus in Dresden Leubnitz

Objektnummer: 23441002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 780 m²

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

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

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	23441002
Wohnfläche	ca. 162 m ²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 192 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

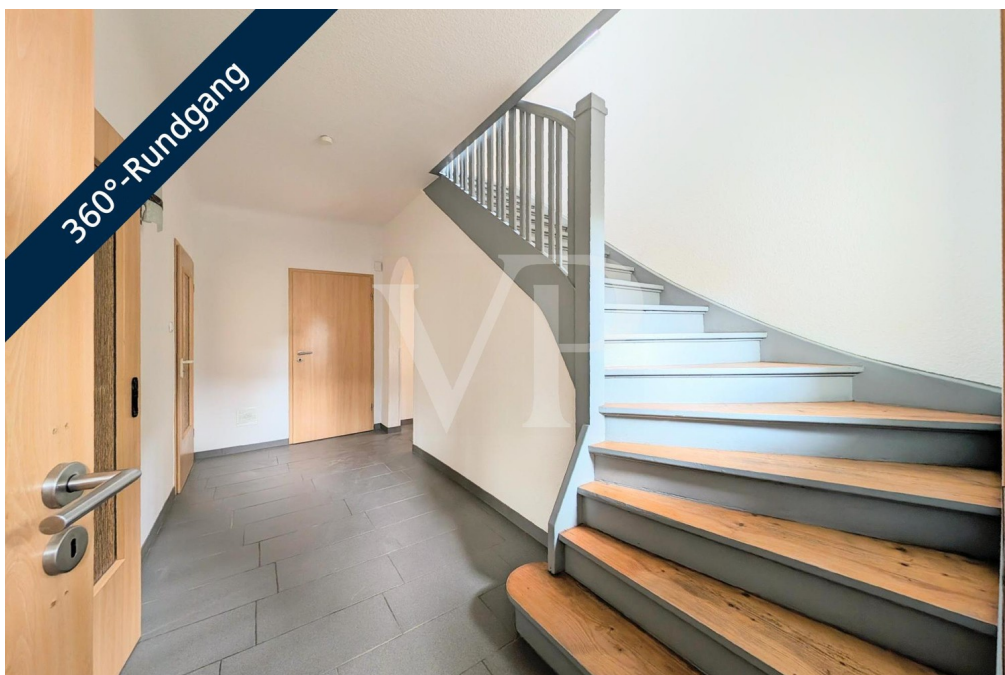
Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	104.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.11.2023	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier solides Einfamilienhaus mitten in Leubnitz-Neuostra mit Sauna, großem Garten inkl. Obstbaum, Terrasse, Wintergarten und 2 Garagen. Das Haus ist Baujahr 1926 und wurde im Jahr 2000 saniert. Die Immobilie ist leerstehend und ab sofort zu beziehen. Das wunderschön gelegene Haus hat eine Wohnfläche von ca. 162 m² und das Grundstück ca. 780 m². Der Wintergarten, welcher ganzjährig als Wohnraum nutzbar, beheizbar mit Innenbeschattung und Lüftung und zusätzlichen Ausgang in den Garten ist, bringt Ihnen Urlaubsgefühle 365 Tage im Jahr. Weiterhin lässt sich im hellen Wohnzimmer ein Kamin installieren. Vorhanden sind eine Tiefgarage, sowie eine zweite Garage mit Schuppen. Ökologisches Pflaster, mit garantierter Wasserversickerung, im Einfahrtsbereich und eine Regenwassernutzung für sämtliche Toiletten sorgen für Nachhaltigkeit. Die Ausrichtung der Dachflächen eignet sich optimal für eine PV-Installation. Die installierte Gasbrennwerttechnik ist bereits vorbereitet für Solarthermie, sowie für den Einbau eines Festbrennstoffkessels oder Pelletofens. Bei Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme! Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

2007

alle Fenster neu mit Zweischeibenisolierverglasung, sowie alle Innen- und Außentüren

2008

Dach außen komplett neu mit Biberschwanz-Dachsteinen, sowie Innendämmung (15 cm) und Einbau einer Nasszelle

2009

Außendämmung 12 cm am Haus

Sauna im Keller

2010

Solvis Gas Brennwertkessel (vorbereitet auf Solaranlage)

incl. 1000 Liter Wasserspeicher

2011

Regenwassernutzungsanlage incl. Hausanschluss

2012/2013

-alle Fußböden im gesamten Haus neu, Laminat und Fliesen

-Einbauküche mit Gaskochfeld, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Abzugshaube neu

-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank incl. dazugehörigen Schränken und Regalen

-Bad OG komplett neue Sanitäranlagen

-WC EG komplett neue Sanitäranlagen

-Balkon komplett neu gemacht

-Terrasse ca. 30m² neu verlegt

2020

-neue Küchenarbeitsplatte, neuer Geschirrspüler

-EG WC Badmöbel neu

-Wintergarten neuer Korkfußboden

-Renovierung Dachgeschoß incl. Laminatfußboden

-Fußboden Wohnzimmer neu mit Echtholzlaminat

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Alles zum Standort

Leubnitz-Neuostra befindet sich im Dresdner Süden und ist mit den Stadtteilen Strehlen im Norden, Reick und Prohlis im Osten angrenzend. Im Süden sind Torna, Kauscha und Goppeln. Im Westen wird der Stadtteil durch Gostritz und Mockritz begrenzt. Spaziert man Richtung Südwesten, über den etwa 3 Kilometern langen Weg über dem Nöthnitzgrund, entlang erreicht man das Schloss Nöthnitz. In der Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten. Der „Große Garten“ als Erholungsort und Zoologischer Garten Dresden sind zu Fuß zu erreichen, ebenso Cafe`s und Restaurants. In Leubnitz-Neuostra verkehren folgende Bus- Linien: 66 (Freital- Deuben – Nickern) 87 (Striesen, Alternberger Straße – Otto-Pilz-Straße) H/S (Pirna) 75 (Bannewitz – Messe Dresden) Hauptverkehrspunkt ist die Dohnaer Straße, welche die Stadtteilen Prohlis und Strehlen verbindet. Hier verkehrt die Bus- Linie 66 welche ins Stadtzentrum über den Dresdener Hauptbahnhof und die TU Dresden verkehrt.

Objektnummer: 23441002 - 01219 Dresden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2023. Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23441002 - 01219 Dresden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15 Dresden
E-Mail: dresden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com