

Dohma

# Charmante Doppelhaushälfte mit eigenem Wellnessraum in Dohma

Objektnummer: 24441018

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 217 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

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

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441018	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Die Immobilie

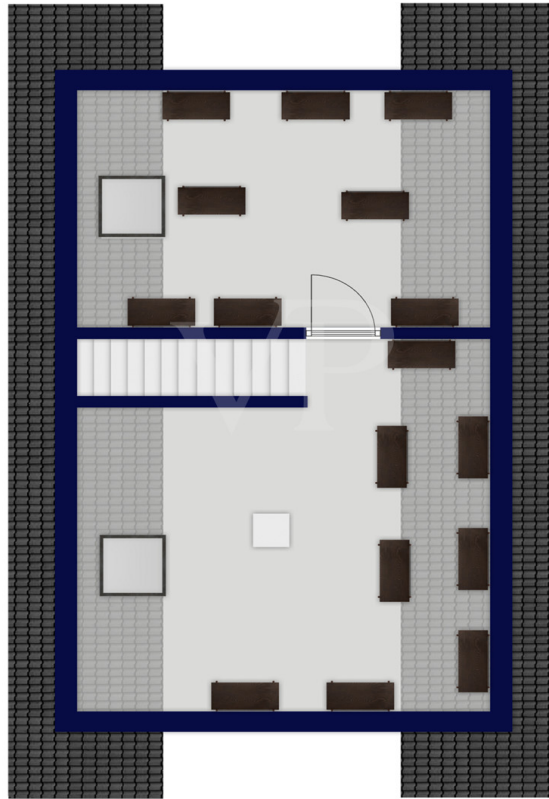


Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24441018 - 01796 Dohma**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, ist hier ausreichend Raum für gemeinsame Stunden und Rückzugsmöglichkeiten geschaffen. Die Immobilie verfügt zudem über einen Balkon und eine Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Ein Highlight ist die moderne Einbauküche, die zum Kochen und Genießen einlädt. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und besticht durch seine solide Bauweise und gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Zur Immobilie gehört außerdem ein Carport sowie ein freier Stellplatz, die das Parken komfortabel gestalten. Für Entspannung sorgt die Sauna, die nach einem stressigen Tag für Wellness und Erholung sorgt. Die Doppelhaushälfte steht auf einem ca. 217 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet durch die gute Ausstattungsqualität sowie die praktische Raumaufteilung ein ideales Zuhause für Familien. Wer auf der Suche nach einer geräumigen und gepflegten Immobilie ist, die modernen Komfort mit gemütlichem Wohnambiente verbindet, ist hier genau richtig. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Ausstattung und Details

- 5 Zimmer verteilt auf 2 Etagen
- Wohnfläche ca. 120,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 217,00 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Badewanne im OG
- Gäste-WC im EG
- Wellness-Raum mit Sauna und Dusche
- Einbauküche aus dem Jahr 2017
- ausgebauter Dachgeschoss
- doppelverglaste Kunststofffenster
- ein Carport am Grundstück und ein zusätzlichen Stellplatz
- eigener Garten in optimaler Südwestausrichtung
- Terrasse mit Überdachung
- ruhige Lage

**Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma**

## Alles zum Standort

Dohma ist in der Sächsischen Schweiz, unweit von Pirna und Dresden gelegen. Der Ort an sich ist geschichtlich schon im 14. Jahrhundert erwähnt und hat somit einige Traditionen entwickelt. Die ruhige Lage des Ortes begünstigt eine aktive Erholung, deshalb ist es auch nicht weiter verwunderlich, dass viele Naturfreunde ihre Wanderungen von Dohma aus beginnen, begünstigt unter anderem durch gepflegt erhaltene Drei-Seiten-Höfe im Ort, sowie viele Wanderwege, unter anderem zum "Cottaer Spitzberg". Die Infrastruktur von Dohma ist umfangreich. Sie finden neben Elektromonteur, Klempner, Bauunternehmen, Hausmeisterservice, Friseur und Lebensmittelladen auch eine Arztpraxis, Kindergarten, Seniorenresidenz, Sportplatz und eine Heimatstube. Den Ort Dohma erreichen Sie von Pirna aus mit dem Stadtbus Linie Z und verschiedenen Überlandbuslinien; mit dem Pkw aus Richtung Dresden über die Autobahn A17 / Abfahrt Pirna zur B172 oder die B172 bis zur Ausschilderung Grenzübergang Bahretal.

Objektnummer: 24441018 - 01796 Dohma

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2026. Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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: 24441018 - 01796 Dohma

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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