

Weinböhla

# \*VILLENARTIGES FAMILIENANWESEN IM JUGENDSTIL\*

Objektnummer: 21229074



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

KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

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

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick

Objektnummer	21229074	Kaufpreis	880.000 EUR
Wohnfläche	ca. 321 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	18	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1903		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie





Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



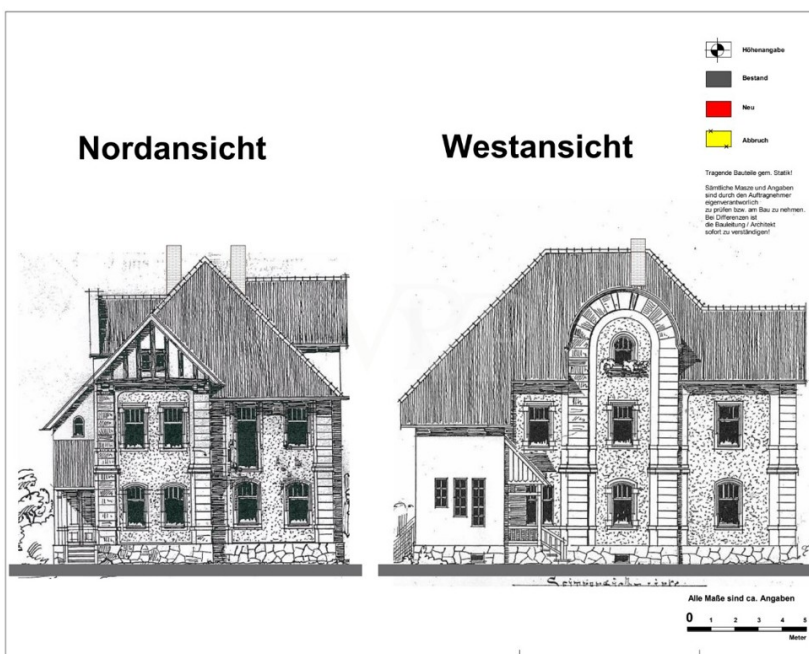
Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



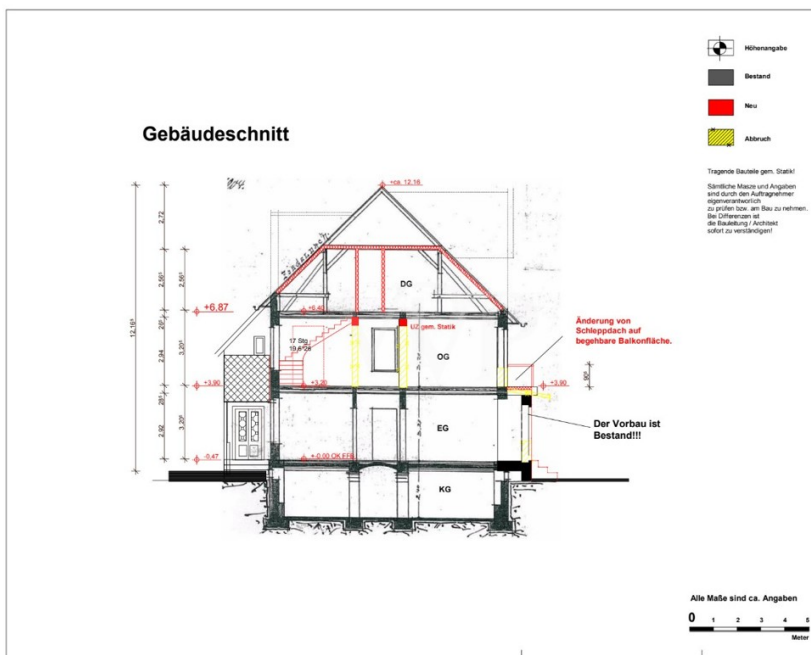
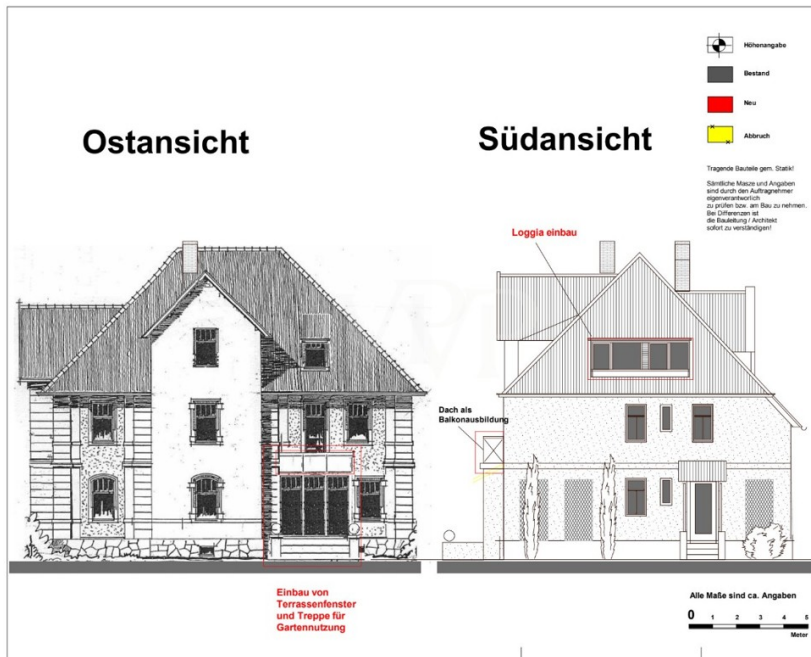
Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

# Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

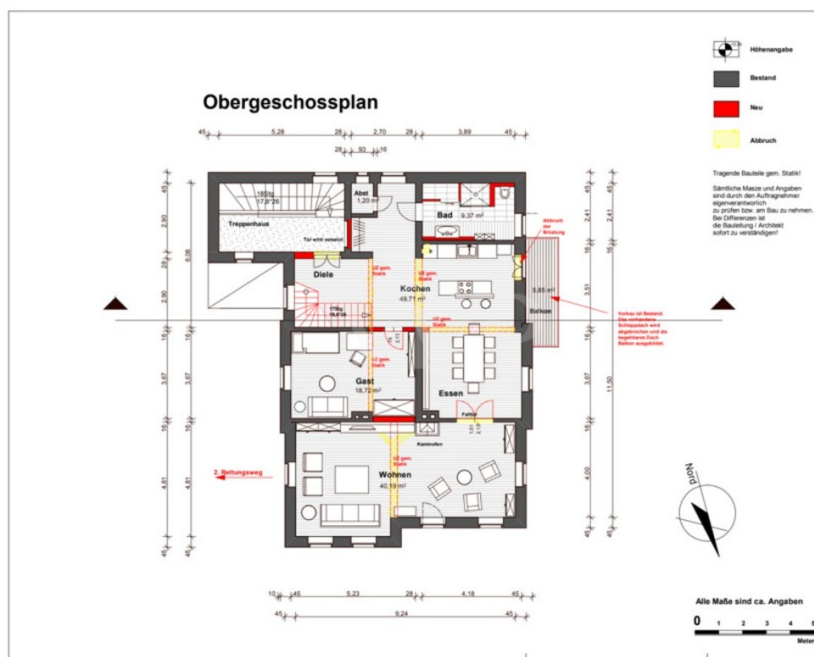
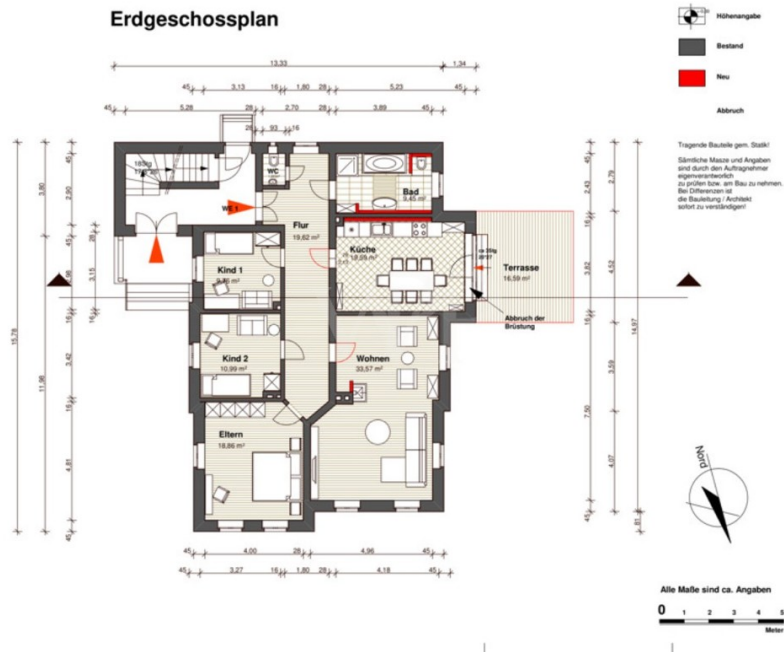
# Die Immobilie





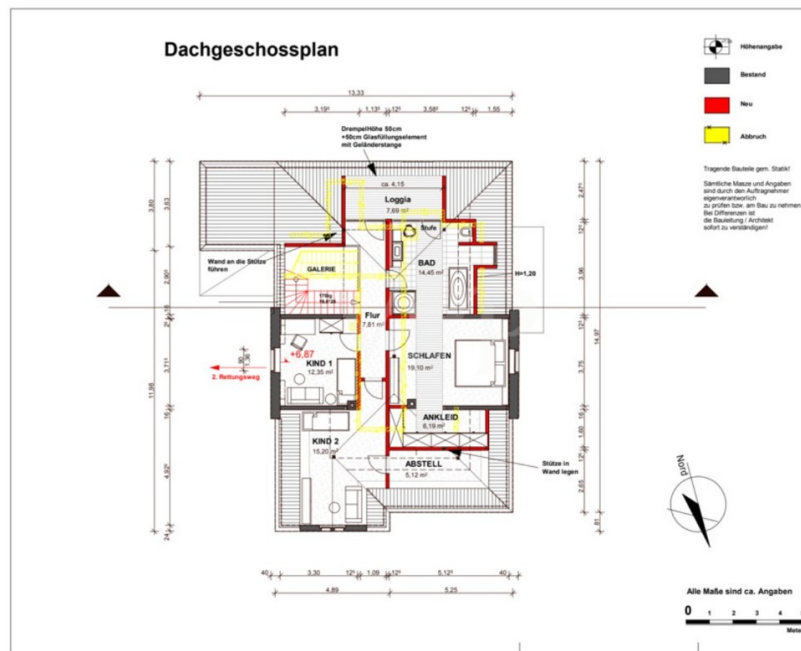
Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

# Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in unserem Familienanwesen in Weinböhla bei Dresden! Das Miethaus wurde 1903 erbaut und bietet auf dem großen Grundstück mit liebevoll gestalteter und gepflegter Anlage eine Wohnfläche von ca. 321 m<sup>2</sup>. Der Putzbau ist reich gegliedert sowie dekoriert und wurde - wie an der Bauornamentik zu erkennen - vom Jugendstil beeinflusst, u. a. teils rustizierte Ecken sowie ein Rundbogengiebel über der Eingangsseite. Eine komplette Sanierung und Modernisierung der Räumlichkeiten erfolgte 2007 durch die derzeitigen Eigentümer. Auf einer dreigeschossigen Ebene mit großzügigen und individuellen Grundrissen bietet diese Villa eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Aufteilung des Mietshauses erfolgte in 2 Wohneinheiten; im Erdgeschoss befindet sich eine klassische Etagenwohnung, wohingegen sich im Obergeschoss eine Maisonettewohnung bis hin ins Dachgeschoss erstreckt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist mit einem großzügigen Flur mit abgehender, separater Küche sowie einem großen Wohnzimmer inkl. kleinen Kaminofen, einem Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern in 4 Räume unterteilt. Zusätzlich sind zwei Nasszellen in Form eines Bades mit Dusche, Wanne und WC sowie einem Gäste-WC angeordnet. Die ausladende Terrasse, welche von der Küche aus begehbar ist, lädt bei herrlichen Sonnentagen ausgiebig zum Verweilen ein. Die Wohneinheit im Obergeschoss erreicht man ebenfalls über den Haupteingang durch das anliegende Treppenhaus, welches von beiden Wohneinheiten genutzt wird. Über den Wohnungseingang gelangt man in einen sehr großzügig geschnittenen Flur, von dem eine Wendeltreppe in das Dachgeschoss führt. Die Aufteilung der Maisonettewohnung erfolgt in einer offenen Wohnküche, einem Wohnzimmer, einem Gästezimmer sowie einem Bad mit Dusche und WC. Zusätzlich gibt es noch einen kleinen Abstellraum sowie einen Balkon, welcher von der Küche aus begehbar ist. Für eine heimelige Wohnatmosphäre in kalter Jahreszeit sorgt ein kleiner Kaminofen im Wohnzimmerbereich. Zu den weiteren Räumlichkeiten im Dachgeschoss führt eine Wendeltreppe in die obere Galerie. Von dieser erfolgt die Aufteilung der Räume in zwei Kinderzimmer, einen zusätzlichen Abstellraum sowie einem Schlafzimmer mit einem angrenzenden Ankleidezimmer und einem Bad mit Wanne, Dusche und WC. Sowohl vom Bad als auch von der Galerie hat man einen zusätzlichen Zugang auf die Loggia. Das Objekt ist in einem sehr guten Zustand. Nach Erwerb kann dieses aber auch in Eigennutzung bewohnt werden. Gerade für einen Zweigenerationshaushalt wäre dieses Objekt sehr zu empfehlen. Aber auch für eine (Klein)Familie, die durch eine Fremdnutzung der unteren Räumlichkeiten ggf. zusätzliche Mieteinnahmen generieren möchte. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich. Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Objekt bei einem Besichtigungstermin näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Ausstattung und Details

- \*1903 erbaut\*
- \*2007 komplette Sanierung und Modernisierung\*
- \*2 Wohneinheiten; derzeit vermietet\*
- \*jeweils Kamin im Wohnzimmer\*
- \*vollausgestattete Bäder\*
- \*Sonnenterrasse, Balkon und Loggia\*
- \*Baudenkmal\*
- \*hochwertige Bodenbeläge\*

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Alles zum Standort

Nicht unweit vom Zentrum in Weinböhla befindet sich das Familienanwesen in einer schönen und ruhigeren Wohngegend. Der Ort wurde erstmals 1349/50 im Lehnbuch Friedrich des Strengen als "Bel" erwähnt. Wie damals weist der Ortskern auch heute noch die Form eines Rundlings auf. Klimatisch begünstigt durch die Elb- sowie Südhanglage gedeiht hier seit Jahrhunderten der Wein. Der Ort wurde daher erstmals 1513 als Weinböhla bezeichnet, da bereits zu jener Zeit - aufgrund der guten Anbaubedingen wie die Südhanglage - Wein angebaut wurde. Neben der Landwirtschaft und dem Weinanbau hatte zwischen 1793 und 1870 der Kalkabbau eine sehr große Bedeutung. Sehr wichtig war auch der Spargelanbau in den Zwanziger und Dreißiger Jahren sowie der intensive Obst- und Gemüseanbau bis in die heutige Zeit hinein. Weinböhla liegt inmitten Sachsens an der Sächsischen Weinstraße im Landkreis Meissen und ist ca. 15 km westlich von der Landeshauptstadt Dresden sowie 6 km nordöstlich der Kreisstadt Meissen entfernt. 2004 erhielt der Ort die Auszeichnung als staatlich anerkannter Erholungsort. Die unmittelbare Nähe zu den Moritzburger Teich- und Waldgebieten sowie die Weiten der Nassau als auch die Region um Friedewald bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder einfach nur zum Spazieren gehen. Im Ort finden sich alle Handels- und Versorgungseinrichtungen, zudem Banken, Schulen, Kindereinrichtungen sowie kulturelle und sportliche Bereiche, ebenso Ärzte sämtlicher Fachrichtungen. Weinböhla ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Die Domstadt Meißen sowie Dresden sind mit der S-Bahnlinie S1 zu erreichen. Nach Meißen besteht außerdem ein regelmäßiger Busverkehr. Die Straßenbahnlinie 4 fährt bis ins Stadtzentrum von Dresden. 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.

Objektnummer: 21229074 - 01689 Weinböhla

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 21229074 - 01689 Weinböhla

## 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)