

Coswig

# SCHÖNE 55m<sup>2</sup> DACHGESCHOSSWOHNUNG IN COSWIG

Objektnummer: 24229032



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

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

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229032
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



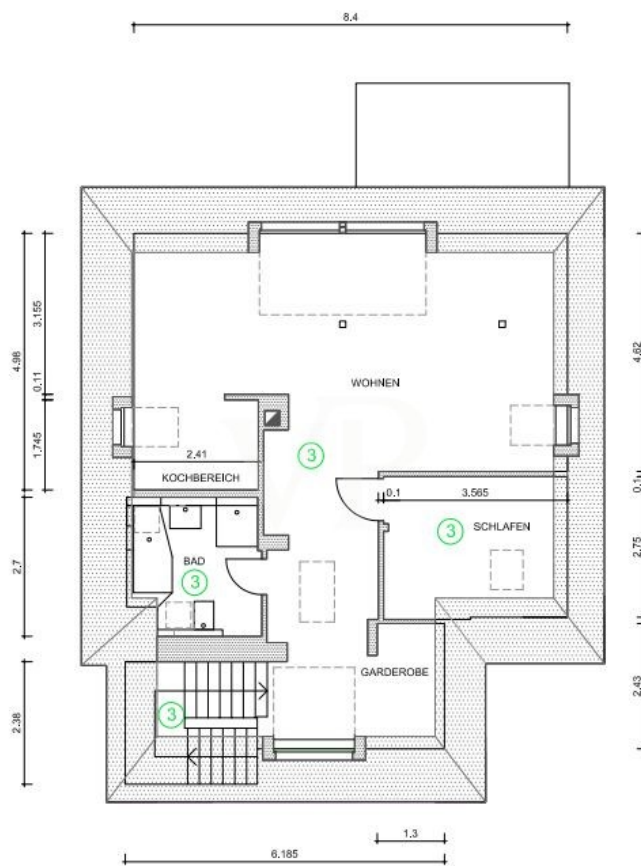
Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

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: 24229032 - 01640 Coswig

## Ein erster Eindruck

\*\*\*2 Raum Dachgeschosswohnung in guter Wohnlage von Coswig\*\*\* 1937 wurde das Haus, mit viel Nebenglass, von der Firma Grille erbaut und bietet einen baujahrestypisch funktionalen Grundriss. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 3-Parteienhauses. Mit ihrem modernen Grundriss und einer Gesamtwohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bei der Einrichtung. Der Eintrittsbereich bietet Platz für eine Garderobe und den Zugang zu allen Räumen. Das angrenzende Bad mit Badewanne und Waschbecken hat eine komfortable Größe und wurde mit ansprechenden Fliesen gestaltet. Das Wohnzimmer mit einem separaten Kochbereich lässt viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Anordnung des Schlafzimmers ist klassisch gehalten. Zur Wohnung gehört auch ein geräumiger Kellerraum und ein gemeinschaftlich genutzter Waschmaschinenraum. Es besteht die Möglichkeit die Wohneinheit mit 86m<sup>2</sup> im Obergeschoss dazu zu erwerben und somit eine Gesamtwohnfläche von ca. 141m<sup>2</sup> zu erreichen. Beide Wohneinheiten stehen derzeit leer und könnten, mit wenigen baulichen Veränderungen, als eine Wohneinheit genutzt werden. 1993 wurde das Haus komplett saniert und auf den damalig neuesten Stand gebracht. Dabei wurde damals auch das Dachgeschoss ausgebaut. Der bauliche Zustand der Wohnung kann als sehr solide bezeichnet werden, dennoch sollten einige Modernisierungsmaßnahmen angestrebt werden um den heutigen Wohnkomfort genießen zu können. 2017 wurde die Heizung und Warmwasserbereitung auf Brennwerttechnik umgestellt, damit wäre schon ein wichtiger Punkt erledigt. Falls wir Ihr Interesse geweckt haben können wir gerne weitere Unterlagen zusenden und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Link: SAB Förderprogramm <https://www.sab.sachsen.de/familienwohnen>

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Ausstattung und Details

- \*schöne ruhige Wohnlage\*
- \*praktischer Grundriss\*
- \*1993 Komplettsanierung des Gebäudes
- Heizung
- Fenster mit Rolläden
- Dach Bieberschwanzendeckung und Dämmung
- Leitungssysteme
- Anschlüsse
- Fassade
- Küchen
- Bäder
- Fußböden
- Türen
- Elektrik\*
- \*2017 neue Heizung (Brennwerttechnik) eingebaut\*
- \*riesiges Grundstück\*
- \*viel Nebenglass\*



**Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig**

## Alles zum Standort

Coswig (auch Coswig bei Dresden) ist eine Große Kreisstadt im sächsischen Landkreis Meißen. Die Stadt liegt im dicht besiedelten Elbtal zwischen Meißen im Nordwesten und Radebeul bzw. Dresden im Südosten. Angrenzende Gemeinden im Landkreis Meißen sind Klipphausen, die Stadt Meißen, Moritzburg, die Stadt Radebeul und Weinböhla. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, sowie unterschiedliche Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Bundesstraßen verlaufen nicht durch das Coswiger Stadtgebiet, jedoch die sächsische Staatsstraße 82; auf Coswiger Gebiet und weiter bis Meißen heißt sie Dresdner Straße, an der Radebeuler Stadtgrenze geht sie in die Meißner Straße über. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist derzeit Dresden-Neustadt an der Bundesautobahn 4. Durch Coswig verläuft die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe, mit sechs Haltestellen in der Stadt. Die Fahrtzeit von Coswig ins Dresdner Stadtzentrum beträgt mit der Straßenbahn ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 24229032 - 01640 Coswig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 130.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24229032 - 01640 Coswig

## 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)