

Dresden

# Geräumiges Haus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Dresdner Umgebung

Objektnummer: 23441001



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • ZIMMER: 9**

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

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

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23441001	Kaufpreis	495.000 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	9		
Badezimmer	1		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2006
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 767 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



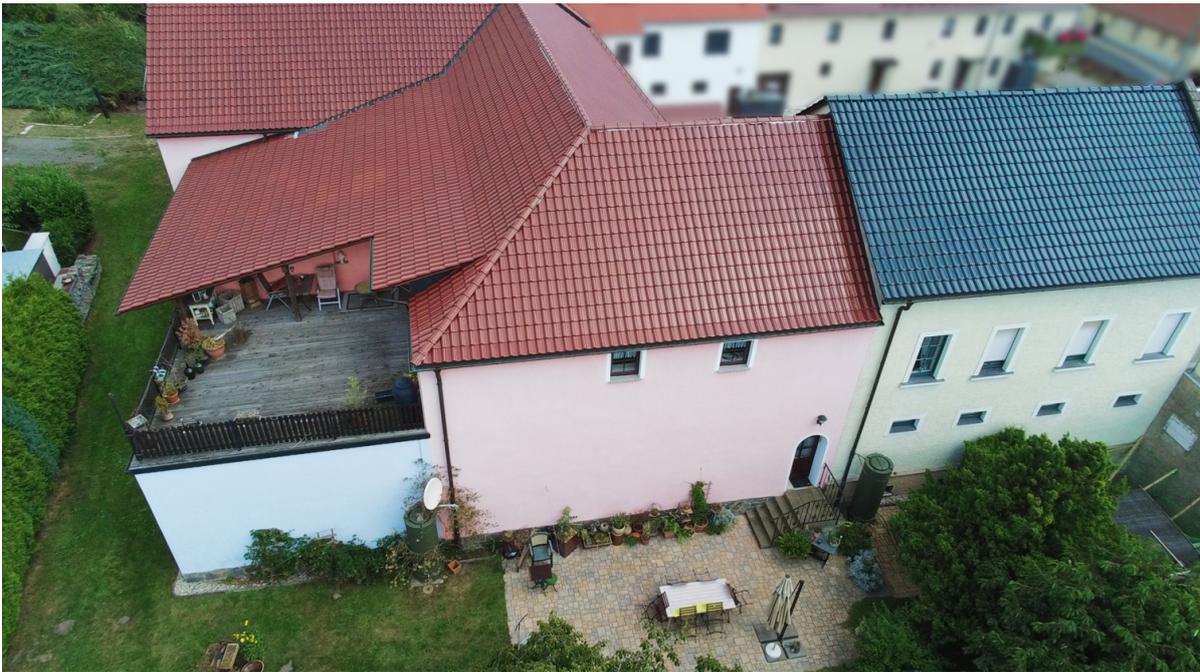
Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



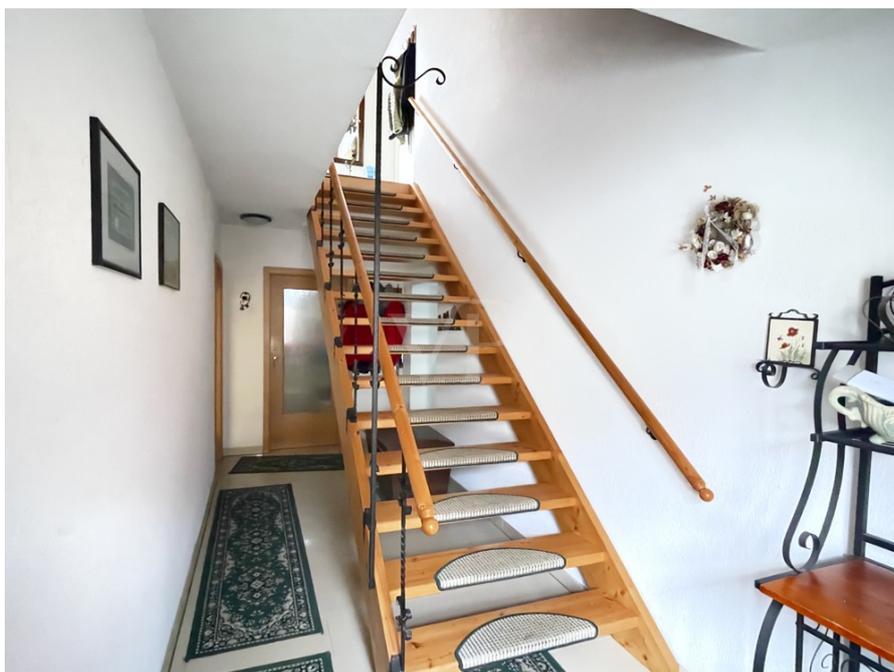
Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Ein erster Eindruck

Das sanierte Resthofhaus bietet insgesamt 9 Zimmer, 1 Badezimmer und eine große Terrasse. Die Immobilie verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.920 m<sup>2</sup>, darunter eine Nutzfläche von ca. 767 m<sup>2</sup>, die derzeit als Lager und Garage genutzt wird. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 291,82 m<sup>2</sup>, wovon bereits ca. 136 m<sup>2</sup> ausgebaut sind. Das Haus wurde im Jahr 2006 modernisiert und umfasste unter anderem ein neues Dach, eine Fassadenmodernisierung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, mit einer Ofenheizung und Zentralheizung für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Immobilie bietet lichtdurchflutete Zimmer, einen Kamin, eine Gastherme und separate Eingänge zum Resthof, sodass auch separate Wohneinheiten möglich sind. Ein Umbau und die Änderung des Grundrisses wurden bereits durchgeführt, einschließlich Fußbodenverlegearbeiten. Die Raumaufteilung umfasst ein Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste-WCs in beiden Etagen sowie eine Terrasse im Garten und im Obergeschoss. Eine Garage und Freiplätze für PKW stehen zur Verfügung. Die Lage des Grundstücks ermöglicht eine ruhige Wohnatmosphäre, jedoch ist das Zentrum von Dresden in nur 30 Minuten erreichbar. Insgesamt bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung, sowohl als großes Einfamilienhaus oder auch zur Einrichtung von separaten Wohneinheiten. Mit seiner großzügigen Wohnfläche und dem weitläufigen Grundstück bietet dieses Resthofhaus viel Potential für individuelle Wohnideen und ein gemütliches Zuhause. Vom Grundstück aus ist ein traumhafter Blick über dem Horizont Sachsens zu genießen. Die historische Altstadt von Dresden ist in nur ca. 30 Minuten über die A4 erreichbar. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Ausstattung und Details

- ca. 767,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche derzeit als Lager und Garage
  - ca. 291,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt möglich
  - ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereits ausgebaut
  - Grundstücksfläche ca. 1.920,00 m<sup>2</sup>
  - Garage und Freiplätze für PKW
  - Terrasse im Garten und im OG
  - Bad mit Badewanne und Dusche
  - Gäste WC in beiden Etagen
  - lichtdurchflutete Zimmer
  - Kamin
  - Gastherme
  - separate Eingänge zum Resthof vorhanden
  - separate Wohneinheiten möglich
- Umbau und Modernisierungsmaßnahmen ( 2003-2006 ):
- neues Dach
  - Fassadenmodernisierung
  - Hausanschlüsse Strom, Wasser und Gas
  - Umbau/ Änderung Grundriss
  - Fußbodenverlegearbeiten

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Alles zum Standort

Schönborn ist eine Ortschaft und ein Ortsteil von Dresden. Die zuvor eigenständige Gemeinde im Nordosten der sächsischen Landeshauptstadt, nahe der Dresdner Heide, wurde am 1. Januar 1996 nach Langebrück eingemeindet und erhielt den Status einer Ortschaft. Mit der Buslinie 78 sind Sie optimal an den ÖPNV angebunden. Hier haben Sie Anschluss zum Dresdner Flughafen, nach Langebrück, dem Industriegebiet Wilschdorf und Dresden Klotzsche. In Dresden-Langebrück finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Diska, den Feinbäcker Mueller und verschiedene Imbisse. Schnell und ohne den großstädtischen Verkehr erreichen Sie in 5 Minuten die A4 und nur wenige Fahrminuten weiter die Infineon Technologies AG und die Innere Altstadt von Dresden.

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 245.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 23441001 - 01465 Dresden

## 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)