

Coswig

# \*SOLIDES MEHRFAMILIENHAUS IN COSWIG\*

Objektnummer: 23229044



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

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

Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Auf einen Blick

Objektnummer	23229044
Wohnfläche	ca. 227,79 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie





Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



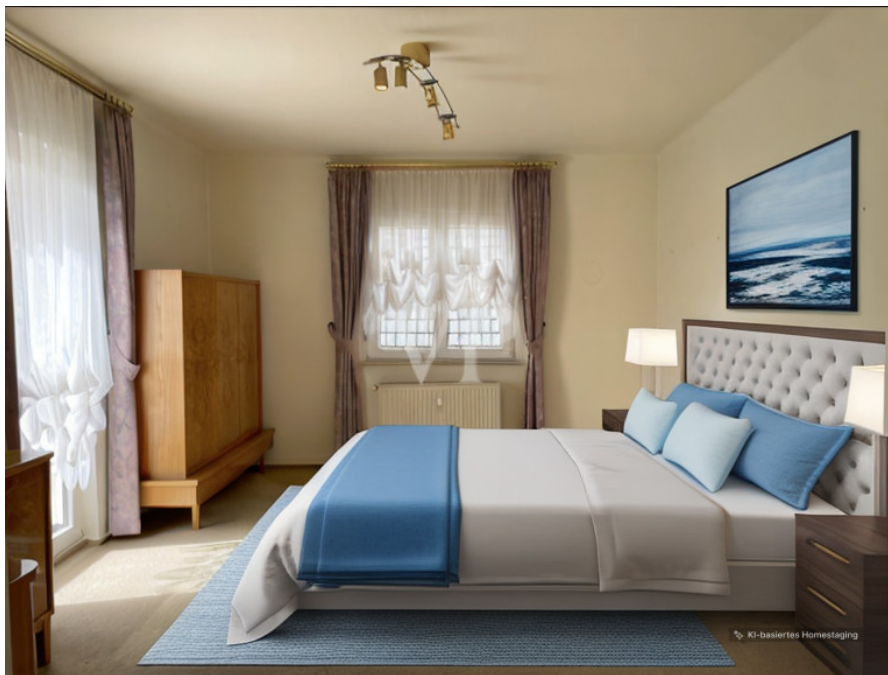
Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie





Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



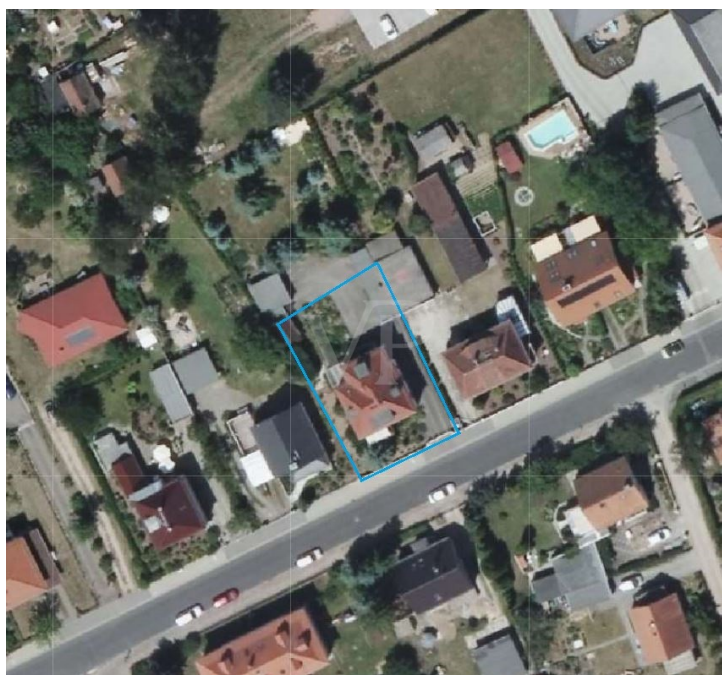
Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

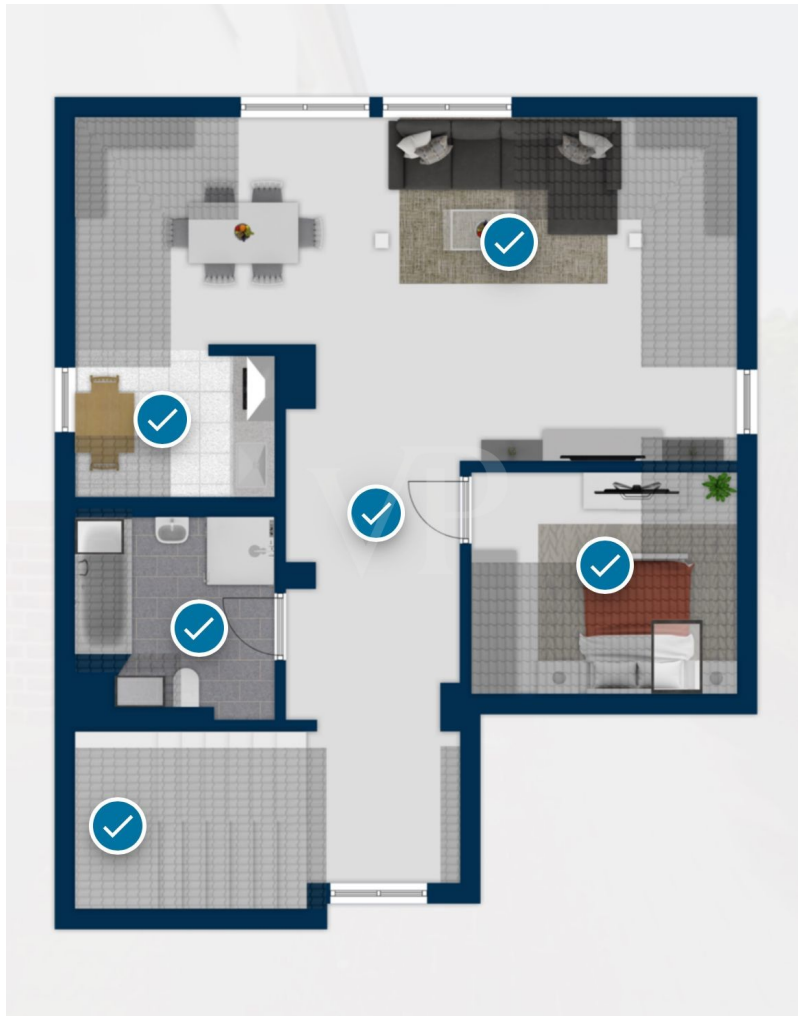
## Die Immobilie



Objektnummer: 23229044 - 01640 Coswig

## Grundrisse





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: 23229044 - 01640 Coswig

## Ein erster Eindruck

Diese schöne 3 Familienhaus mit 598m<sup>2</sup> Grundstück und insgesamt 227m<sup>2</sup> Wohnfläche wartet auf neue Eigentümer. 1937 wurde es als 2 Familienhaus, mit viel Nebenglass, von der Firma Grille erbaut und bietet einen baujahrestypisch funktionalen Grundriss. Beide Hauptetagen verfügen über ca. 86m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3,5 Zimmern, einer Küche und einem Bad mit Wanne oder Dusche. Alle Räume sind über den zentralen Flur zu erreichen. Während das Erdgeschoss über eine lichtdurchflutete Veranda verfügt, hat die darüber liegende Wohnung einen großen Balkon mit Blick ins Grüne und auf die Häuser in der Nachbarschaft. 1993 wurde das Haus komplett saniert und auf den damals neuesten Stand gebracht. Dabei wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut, hier findet sich seit dem eine 55m<sup>2</sup> große 2 Raumwohnung, mit offenen Wohn- Kochbereich und einem schönen Bad mit Wanne und Dusche. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen derzeit leer und könnten, mit wenigen baulichen Veränderungen, als eine Wohneinheit genutzt werden. Im Erdgeschoss wohnen langjährige Mieter, der Mietvertrag erwirtschaftet 7548 € Einnahmen im Jahr. Hinter dem Haus befindet sich ein gepflasterter Hof mit viel Nebenglass und 3 Garagen, der angrenze riesige Garten lässt vielseitige Möglichkeiten der Nutzung zu. Denkbar wäre auch eine Bauvoranfrage an die Gemeinde Coswig um hier eventuell noch eine Haus zu errichten, was die Nutzung des Hauses und Areals als Mehrgenerationsprojekt interessant machen könnte. Der bauliche Zustand des Hauses 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: 23229044 - 01640 Coswig

## Ausstattung und Details

- \*schöne ruhige Wohnlage\*
- \*3 Wohneinheiten, Umbaumöglichkeit für Eigennutzer\*
- \*langjährige Mieter im Erdgeschoss\*
- \*1993 Komplettsanierung
- Heizung
- Fenster mit Rolläden
- Dach Biberschwanzeindeckung und Dämmung
- Leitungssysteme
- Anschlüsse
- Fassade
- Küchen
- Bäder
- Fußböden
- Türen
- Elektrik\*
- \*2017 neue Heizung (Brennwerttechnik) eingebaut\*
- \*riesiges Grundstück\*
- \*viel Nebenglass\*



Objektnummer: 23229044 - 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: 23229044 - 01640 Coswig

## Sonstige Angaben

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: 23229044 - 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)