

Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

# \*EINFAMILIENHAUS MIT VIEL POTENTIAL IN BESTER LAGE ZUM DRESDNER NORDEN\*

Objektnummer: 24229046



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

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

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 24229046                |
| Wohnfläche   | ca. 98,9 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                |
| Zimmer       | 6                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Baujahr      | 1935                    |
| Stellplatz   | 1 x Andere              |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995  |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                  |                             |
|----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis   | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf | 331.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2034     |                  |                             |
| Befuerung                  | Öl             |                  |                             |

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie





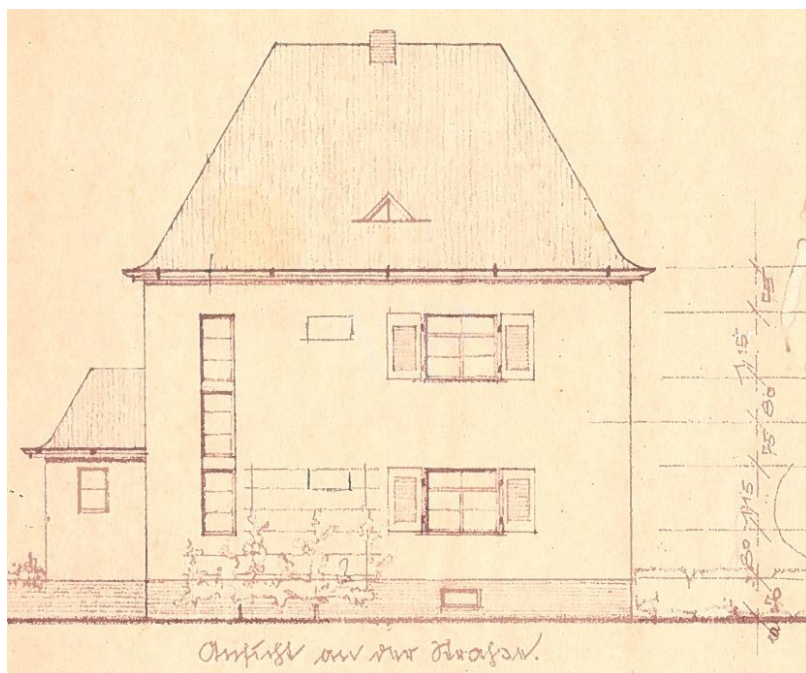
Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



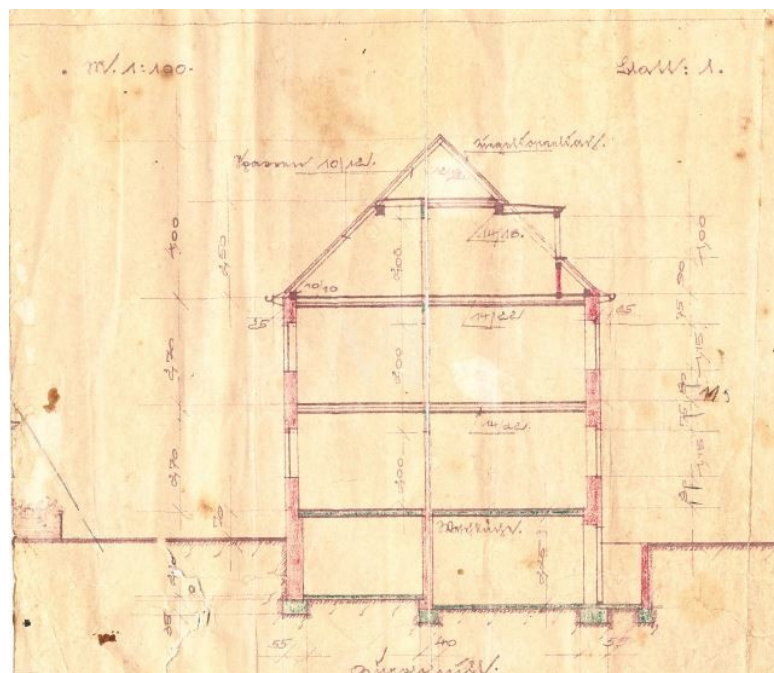
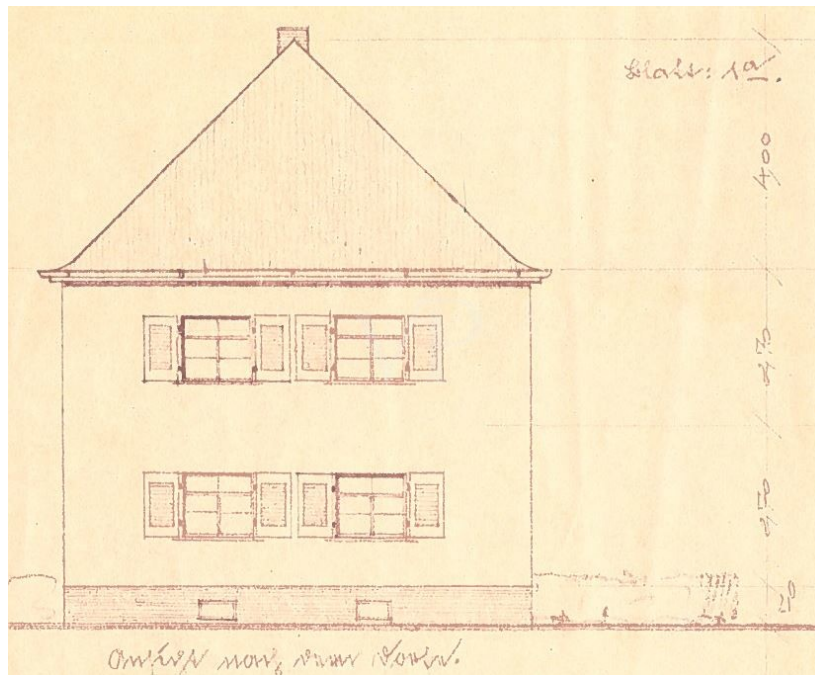
Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Die Immobilie



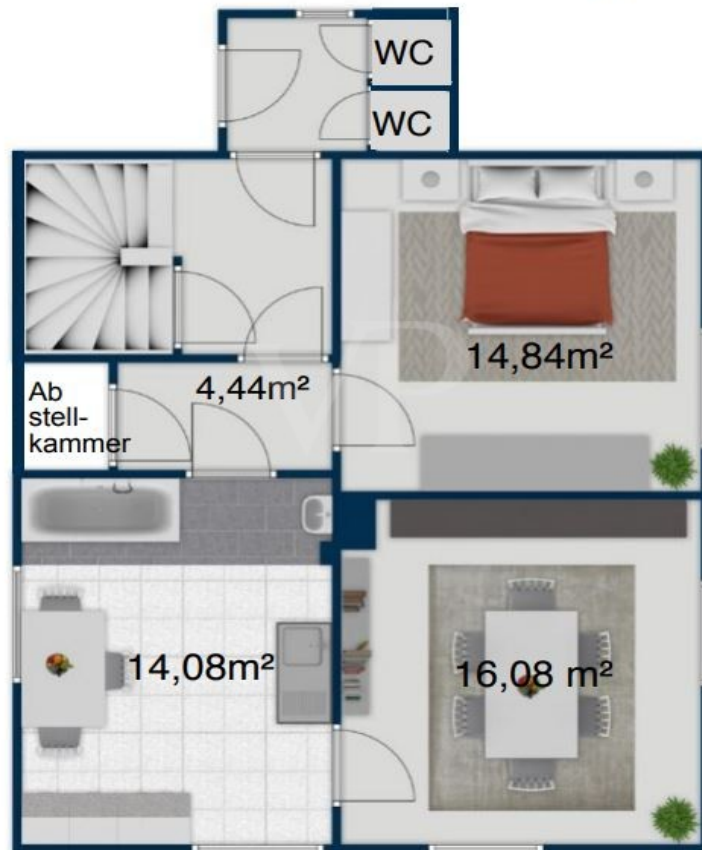
Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Grundrisse

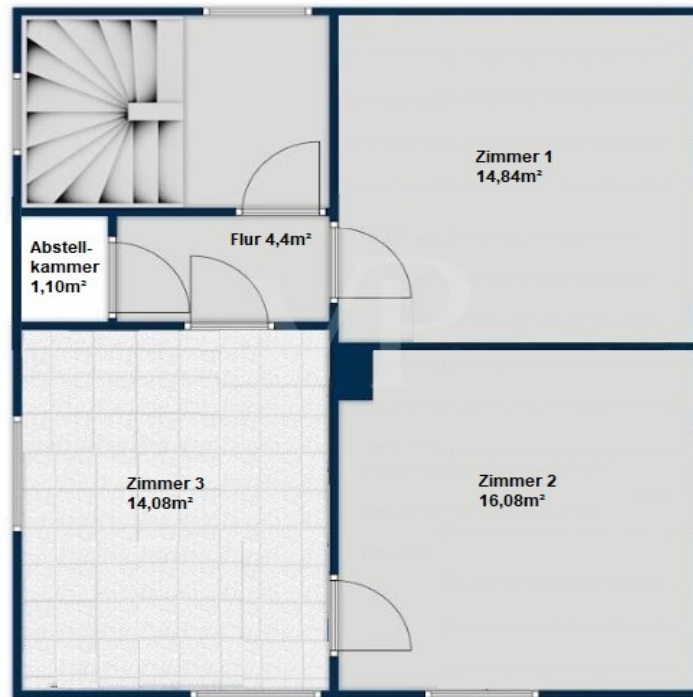


Exposéplan, nicht maßstäblich

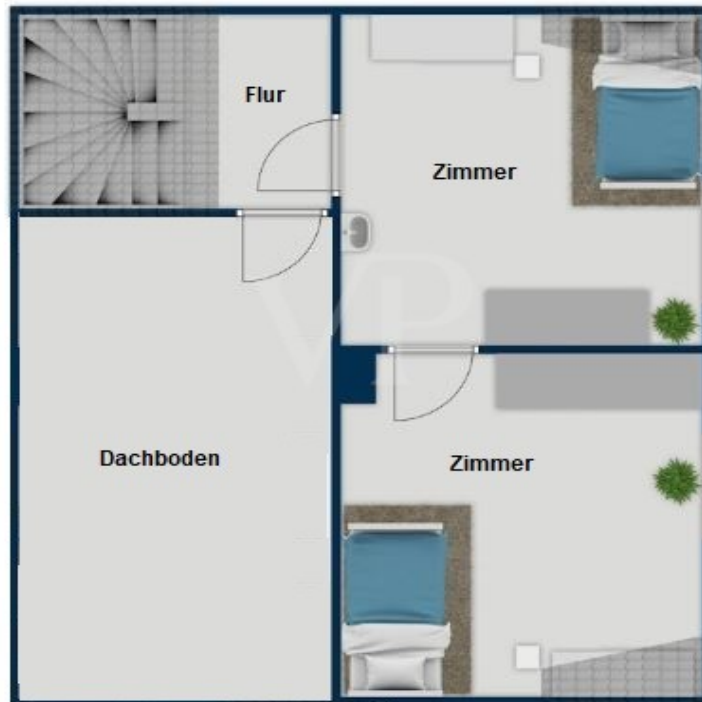




Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Ein erster Eindruck

Die verkehrsgünstige Lage zum Dresdner Norden, den Flughafen, der Autobahn und den nahen Erholungsgebieten von Moritzburg und Dresdner Heide, machen diesen Wohnstandort ausgesprochen interessant. Das 1935 gebaute Haus steht auf einem ca. 650m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet aktuell ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ursprünglich als 2 Familienhaus erbaut, bietet es mit seinen 6 ansprechend großen Zimmern genügend Platz für die Familie. Grundlegende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Zeitraum von 1996 bis 2003 durchgeführt, u. a. der Einbau einer Ölheizung, ebenso bekam die Fassade einen neuen Putz, in allen Etagen wurden Kunststofffenster mit Rollläden eingebaut und das Wohnhaus mit dem Nebengelass bekamen eine neue Dacheindeckungen. Beide Etagen haben den gleichen Grundriss, über den Flur gelangt man in die jeweils 3 Zimmer des Geschosses. Im Erdgeschoss hatten die ehemaligen Eigentümer ein Frankfurter Bad in der Küche eingerichtet, welches sicher zweckmäßig war, aber nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Vom Obergeschoss gelangt man über eine Treppe ins Dachgeschoss, hier befinden sich 2 Dachzimmer und der Bodenbereich. Diese Räume werden mit ihren ca. 25m<sup>2</sup> bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt, da hier keine Heizung vorhanden ist. Dem Baujahr entsprechend, sind Renovierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig. Der Sanitärbereich muss komplett neu konzipiert werden, ebenso die Elektrik des Hauses. Dennoch bietet dieses Objekt den zukünftigen Eigentümern eine gute Bausubstanz und vielfältige Möglichkeiten der wohnlichen Nutzung. Das große Grundstück, mit eigenem Brunnen, ist vielseitig nutzbar, auf der einen Seite steht ein Nebengelass mit viel Fläche für Hobby und Freizeit, aber auch ein schöner Garten zur Verfügung. Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen. Hier finden Sie Förderprogramme für Familien: \* <https://www.sab.sachsen.de/familienwohnen> \* <https://www.sab.sachsen.de/kfw-wohneigentumsprogramm> \* <https://www.sab.sachsen.de/sab-f%C3%B6rdererg%C3%A4nzungsdarlehen>

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Ausstattung und Details

- \*650m<sup>2</sup> Grundstück mit eigenem Brunnen\*
- \*perfekte Anbindung an den Dresdner Norden und die Erholungsgebiete in der Nähe\*
- \*Anbindung an den ÖPNV direkt vor der Tür
- \*grundlegende Sanierungsmaßnahmen von 1996 bis 2003 erfolgt\*
- \*Fenster mit Rollläden\*
- \*Ausbaupotential im Dachgeschoss\*

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Alles zum Standort

Boxdorf liegt etwa zehn Kilometer nördlich vom Zentrum der Landeshauptstadt Dresden. Im Osten grenzt der Dresdner Stadtteil Wilschdorf an Boxdorf, im Westen Reichenberg und Wahnsdorf, im Norden Moritzburg und im Süden Dresden und Radebeul. Durch Boxdorf führen wichtige Staatsstraßen, darunter die Staatsstraße 179 von Dresden nach Moritzburg und die Staatsstraße 81 von Dresden nach Großenhain. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich der Flughafen Dresden-Klotzsche. Boxdorf ist angeschlossen an das Dresdner Stadtbusnetz. Die Linie 80 verbindet Omsewitz mit Klotzsche, die Linie 72 führt von Kaditz nach Klotzsche. Zudem bedienen Regionalverkehrsgesellschaften mehrere Haltestellen im Ort.

Objektnummer: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 331.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24229046 - 01468 Moritzburg / Boxdorf – Moritzburg

## 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)