

Dresden

Solides Einfamilienhaus in Dresden Leubnitz

Property ID: 23441002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 780 m²

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

At a glance

Property ID	23441002
Living Space	ca. 162 m ²
Roof Type	Mansard roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 192 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

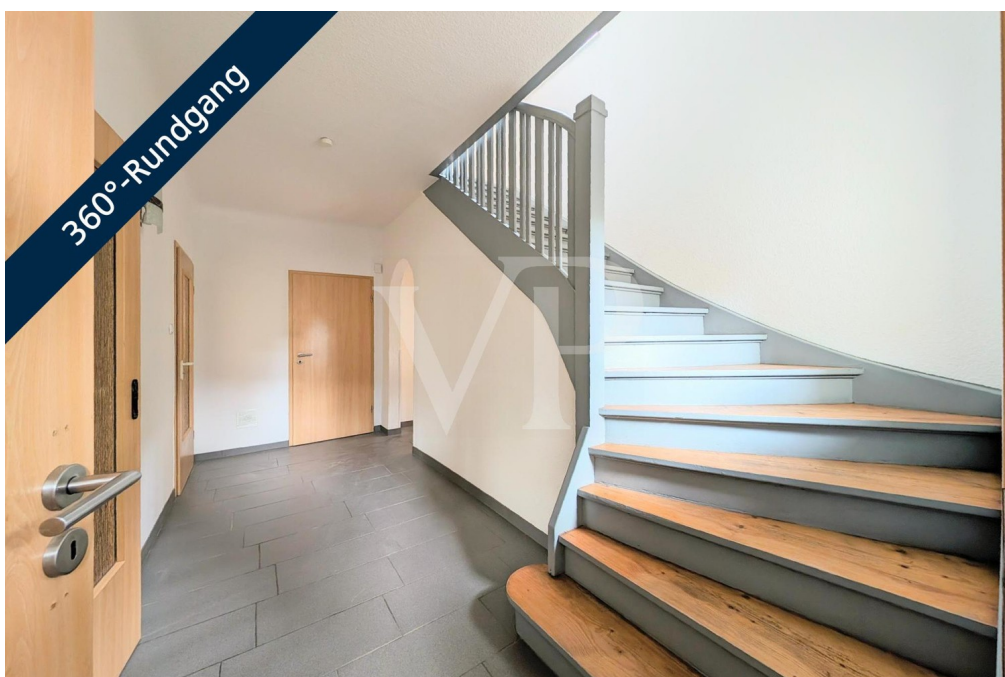
Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	103.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



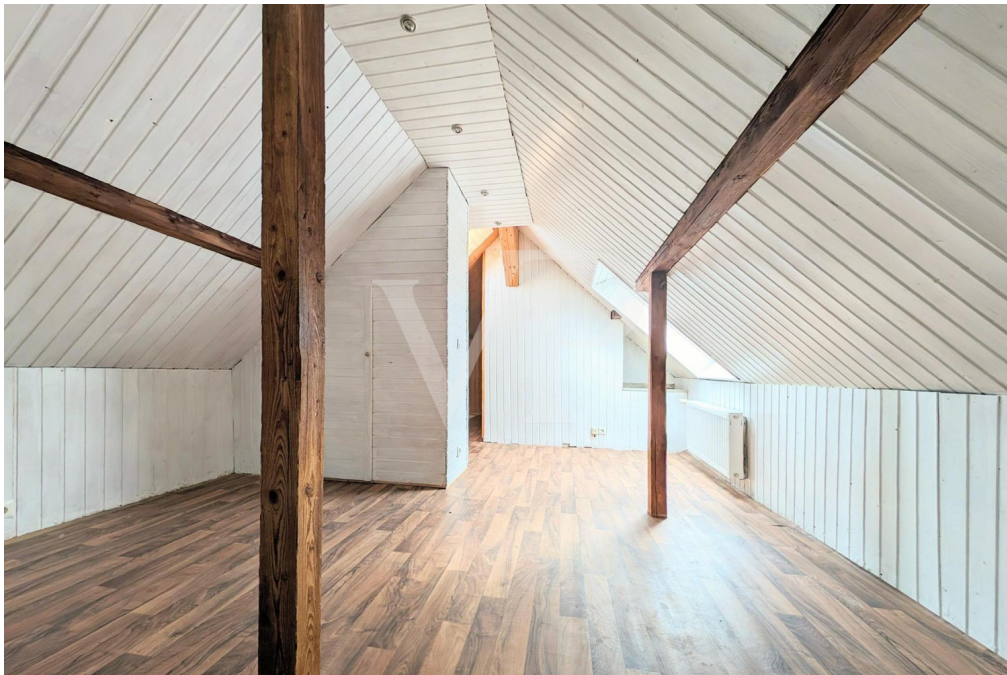
Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

The property



Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

A first impression

Wir bieten Ihnen hier solides Einfamilienhaus mitten in Leubnitz-Neuostra mit Sauna, großem Garten inkl. Obstbaum, Terrasse, Wintergarten und 2 Garagen. Das Haus ist Baujahr 1926 und wurde im Jahr 2000 saniert. Die Immobilie ist leerstehend und ab sofort zu beziehen. Das wunderschön gelegene Haus hat eine Wohnfläche von ca. 162 m² und das Grundstück ca. 780 m². Der Wintergarten, welcher ganzjährig als Wohnraum nutzbar, beheizbar mit Innenbeschattung und Lüftung und zusätzlichen Ausgang in den Garten ist, bringt Ihnen Urlaubsgefühle 365 Tage im Jahr. Weiterhin lässt sich im hellen Wohnzimmer ein Kamin installieren. Vorhanden sind eine Tiefgarage, sowie eine zweite Garage mit Schuppen. Ökologisches Pflaster, mit garantierter Wasserversickerung, im Einfahrtsbereich und eine Regenwassernutzung für sämtliche Toiletten sorgen für Nachhaltigkeit. Die Ausrichtung der Dachflächen eignet sich optimal für eine PV-Installation. Die installierte Gasbrennwerttechnik ist bereits vorbereitet für Solarthermie, sowie für den Einbau eines Festbrennstoffkessels oder Pelletofens. Bei Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme! Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

Details of amenities

2007

alle Fenster neu mit Zweischiebenisolierverglasung, sowie alle Innen- und Außentüren

2008

Dach außen komplett neu mit Biberschwanz-Dachsteinen, sowie Innendämmung (15 cm) und Einbau einer Nasszelle

2009

Außendämmung 12 cm am Haus

Sauna im Keller

2010

Solvis Gas Brennwertkessel (vorbereitet auf Solaranlage)

incl. 1000 Liter Wasserspeicher

2011

Regenwassernutzungsanlage incl. Hausanschluss

2012/2013

-alle Fußböden im gesamten Haus neu, Laminat und Fliesen

-Einbauküche mit Gaskochfeld, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler und Abzugshaube neu

-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank incl. dazugehörigen Schränken und Regalen

-Bad OG komplett neue Sanitäranlagen

-WC EG komplett neue Sanitäranlagen

-Balkon komplett neu gemacht

-Terrasse ca. 30m² neu verlegt

2020

-neue Küchenarbeitsplatte, neuer Geschirrspüler

-EG WC Badmöbel neu

-Wintergarten neuer Korkfußboden

-Renovierung Dachgeschoß incl. Laminatfußboden

-Fußboden Wohnzimmer neu mit Echtholzlaminat

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

All about the location

Leubnitz-Neuostra befindet sich im Dresdner Süden und ist mit den Stadtteilen Strehlen im Norden, Reick und Prohlis im Osten angrenzend. Im Süden sind Torna, Kauscha und Goppeln. Im Westen wird der Stadtteil durch Gostritz und Mockritz begrenzt. Spaziert man Richtung Südwesten, über den etwa 3 Kilometern langen Weg über dem Nöthnitzgrund, entlang erreicht man das Schloss Nöthnitz. In der Nähe sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten. Der „Große Garten“ als Erholungsort und Zoologischer Garten Dresden sind zu Fuß zu erreichen, ebenso Cafe`s und Restaurants. In Leubnitz-Neuostra verkehren folgende Bus- Linien: 66 (Freital- Deuben – Nickern) 87 (Striesen, Alternberger Straße – Otto-Pilz-Straße) H/S (Pirna) 75 (Bannewitz – Messe Dresden) Hauptverkehrspunkt ist die Dohnaer Straße, welche die Stadtteilen Prohlis und Strehlen verbindet. Hier verkehrt die Bus- Linie 66 welche ins Stadtzentrum über den Dresdener Hauptbahnhof und die TU Dresden verkehrt.

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 23441002 - 01219 Dresden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

E-Mail: dresden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com