

Moritzburg

# Einfamilienhaus in Bestlage mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24229012



???? ??????: 1.025.000 EUR • ??????????: ca. 377 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 1.116 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24229012	????? ???????	1.025.000 EUR
????????????	ca. 377 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????	????????????? ??????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12	????? ??????????????	2015
????????????? ??? ?????????	6	?????????	????????????????????
?????????	3	?????????????	?????????
????? ?????????????	1993	????????????????????	ca. 576 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ???????	??????	??????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

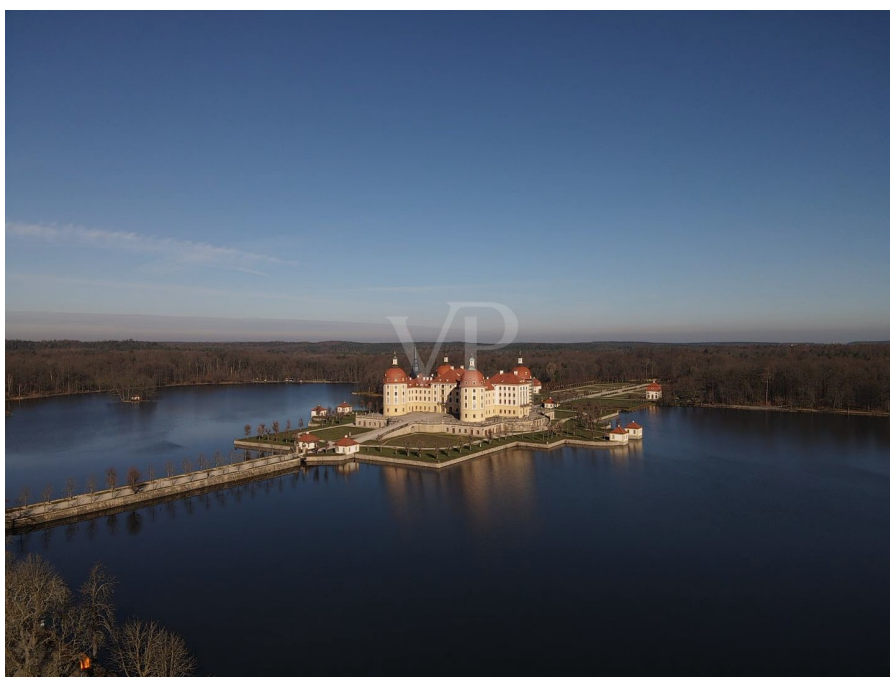
???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	127.07 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.04.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ??????????





??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



???????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????



??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



???????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ??????????



???????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ?????????





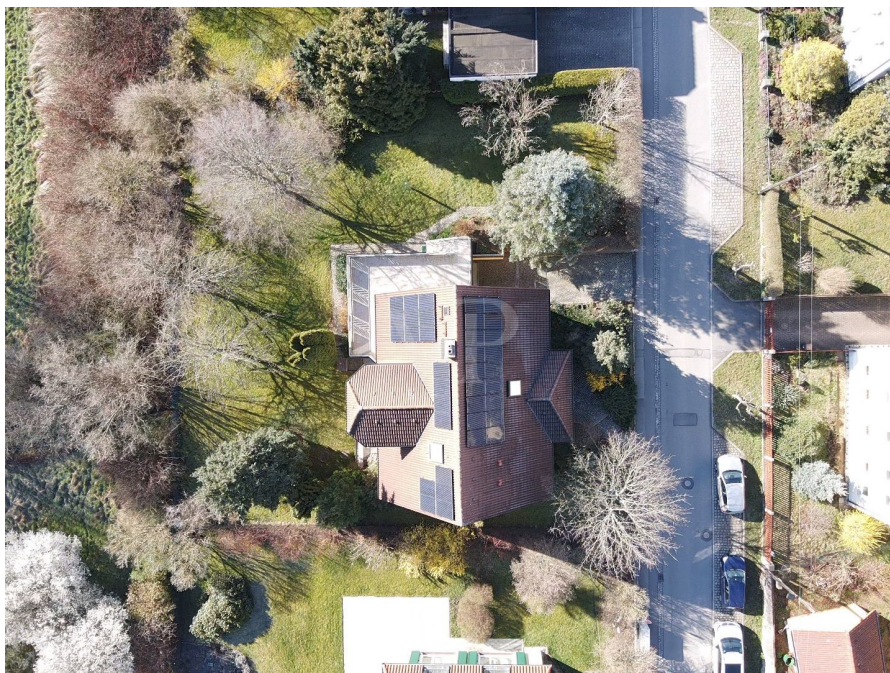
??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



??????? ????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

?? ????????



??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

## ??? ?????? ???????????

In bester Lage von Moritzburg, nur einen Steinwurf vom Schloss entfernt, wartet dieses schöne Familienanwesen auf seine neuen Besitzer. Das Haus ist überaus durchdacht gebaut und sowohl als Einfamilienhaus oder aber auch für bis zu 3 Familien bewohnbar. Erbaut wurde es von den heutigen Eigentümern mit der Firma Bien Zenker 1993 und bietet 413 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche, auf einem 1116 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das Untergeschoss wurde in massiver Bauweise (Liapor Steine) errichtet und besitzt, neben dem Zugang durch die Garage, einen eigenen ebenerdigen Hauseingang zur Gartenseite. Durch die Raumhöhe von 2,80 m ist es ein vollwertiges Wohngeschoss. Auf die kleine Terrasse scheint die Morgensonne und man hat einen wunderbaren Blick in das gesunde Grün des Gartens. Neben den 3 Wohn- oder Arbeitsräumen, mit 3 fach-Isolierfenstern, findet sich hier noch ein großes Bad, mit Dusche, separatem WC und Anschlüssen für eine zukünftige Sauna. Alle Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgelegt. Über den Flur gelangt man in den Heizungsraum und die Waschküche, diese besitzt ebenfalls eine Tür um schnell in den Garten zu gelangen. Die ganze Etage könnte als 3-Raum Einliegerwohnung genutzt werden. Mit einer Trennwand zur Garage wäre eine Küche realisierbar, wobei die Garage immer noch eine Länge von 9 m hätte. Die große Diele, mit Windfang, Garderobe und Gäste WC, gewährt den Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss. Durch einen offenen Durchgang gelangt man ins Wohn-Esszimmer, von wo die riesige Sonnenterrasse mit einem wunderschönen Blick über den Garten betreten werden kann. Alle Fenster verfügen, wie im gesamten Haus, über Außenjalousien. Die Fenster im Erdgeschoss, sind darüber hinaus auch mit Sicherheitsschlössern versehen. An kühlen Abenden sorgt ein Kamin für wohlige Wärme im Wohnbereich, er verfügt über eine Wärmespeicherfunktion und Außenbelüftung für ein optimales Wärmeempfinden. Die kleine, aber feine Echtholzküche ist sowohl vom Flur, als auch über das Esszimmer erreichbar. Hier findet sich, auf relativ wenig Raum, alles was eine gut ausgestattete Küche braucht. Ebenfalls auf dieser Etage haben noch zwei weitere Zimmer und ein schönes Bad mit Dusche und Wanne ihren Platz. Die massive Holzterrasse zum OG befindet sich im Vorflur, was auch diesen Räumen die Möglichkeit einräumt autark von den anderen Etagen bewohnt zu werden. Das Obergeschoss wurde bereits als Einliegerwohnung gebaut und bietet ebenfalls ausreichend Wohnraum über 2 Ebenen. Es sind 3 helle Zimmer und ein Wohn- Esszimmer mit Einbauküche. Die Küchenzeile ist sehr gut ausgestattet, verfügt über ausreichend Platz, gute Geräte und einen Essbereich, der sich wunderbar in den Wohnbereich einfügt. Über eine schöne massive Holzterrasse gelangt man zum ausgebauten Dach in ein weiteres Zimmer mit herrlichem Ausblick. Dieses hat einen kleinen begehbaren Kleiderschrank mit einem Durchgang zum Dachboden. Hier könnte mit wenig Aufwand ein weiteres Zimmer

entstehen. Das Bad mit Wanne und Dusche sowie ein weiterer Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage, welche wie die beiden unteren, auch als eigenständige Wohnung genutzt werden könnte. Die meisten Räume besitzen LAN- Steckdosen um den anliegenden Glasfaseranschluss optimal nutzen zu können und auf dem Dach wurde 2014 eine Photovoltaikanlage installiert. Diese produziert im Sommer bis zu 55kWh am Tag, die in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Der Garten wurde ansprechend angelegt und ist sehr gepflegt, der hintere Teil auf der Rückseite des Hauses grenzt an unverbaubare Grünflächen. Einige Bäume und große Koniferen sorgen im Sommer für etwas Schatten und schöne Hecken für Sichtschutz. Eine Regenwasserzisterne mit ca. 3 m<sup>3</sup>, Füllstandsanzeige und einer Pumpe zum Druckausgleich mit dem Grundwasser, liefert Gebrauchswasser für die WC's und Waschmaschinen. Nähere Auskünfte sowie entsprechende Objektdetails erfahren Sie bei einem ausführlichen Gespräch sowie persönlichen Kennenlernen. Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen. Sofern Sie sich schon einen Eindruck über die Immobilie verschaffen wollen, empfehlen wir Ihnen unseren virtuellen Rundgang. Dazu kopieren Sie bitte den nachstehenden Link.: <https://von-poll.com/tour/radebeul/Jnz7>

??????? ???????: 24229012 - 01468 Moritzburg

???????????????? ???? ??????????

- \*schöne Lage in der Nähe von Schloss Moritzburg\*
- \*variable Nutzung z.Bsp. als kleines Mehrfamilienhaus\*
- \*ruhige Anliegerstraße\*
- \*große Einfahrt und Garage mit elektrischem Rolltor\*
- \*riesige Terrasse mit Blick ins Grüne\*
- \*Glasfaseranschluss\*
- \*LAN Anschlüsse in den Zimmern\*
- \*Photovoltaikanlage\*
- \*Energiemanager für den effizienten Einsatz des produzierten Stromes\*
- \*Kupferdachrinnen und Fallrohre\*
- \*Einbauküche aus Echtholz\*
- \*Echtholztreppen\*
- \*hochwertige Innentüren aus Buchenfurnier\*



??????? ????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

??? ??? ??? ????????????

Moritzburg liegt in der Mitte Sachsens und ist in nordwestlicher Richtung etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Dresden entfernt. Der Ort befindet sich im Landkreis Meißen und bildet eine Gemeinde mit den umliegenden Ortschaften. Moritzburg liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes Friedewald und Moritzburger Teichgebiet. Dieses Gebiet umfasst 22 Moritzburger Teiche mit etwa 418 Hektar Wasserfläche. Moritzburg ist über Staatsstraßen mit Dresden (mit Anbindung an die Bundesautobahn 4), Radeburg (mit Anbindung an die Bundesautobahn 13) und Meißen verbunden. Die schmalspurige Lößnitzgrundbahn verbindet Moritzburg mit Radebeul und Radeburg.

??????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

??????? ?????????: 24229012 - 01468 Moritzburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul  
E-Mail: radebeul@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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