

Coswig

# TOLLE 3,5 RAUMWOHNUNG MIT GROSSEM BALKON UND 86m<sup>2</sup> IN COSWIG

????????? ??????????: 24229027



???? ??????: 154.800 EUR • ??????????: ca. 86 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ??? ??????

???????? ??????????	24229027	????? ???????	154.800 EUR
?????????????	ca. 86 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3.5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	????? ????????????????	1993
????? ????????????????	1937	??????????	???????
?????? ????????????????	1 x ??????????????? ?????? ????????????????	?????????????????	
		?????????	??????, ????????????

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1937

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????





???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



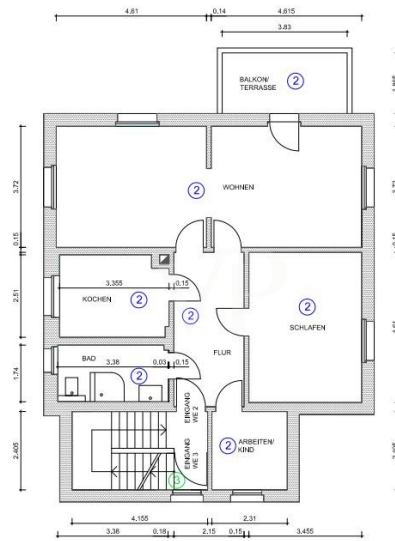
???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



???????? ?????????: 24229027 - 01640 Coswig

?? ?????????



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

??????? ????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

\*\*\*Gemütliche 3 Raumwohnung mit Garten in schöner Wohnlage von Coswig\*\*\* Im Obergeschoss eines Hauses mit nur 3 Wohneinheiten, steht eine schöne 86 m<sup>2</sup> Wohnung mit 3,5 Zimmern und Gartenanteil zum Verkauf. 1937 wurde das Haus, mit viel Nebengelass, von der Firma Grille erbaut und bietet einen baujahrestypisch funktionalen Grundriss. Der geradlinige geschnittene Flur hat im Eingangsbereich genügend Platz für eine Garderobe und Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Das große Wohnzimmer bietet einen Durchgang zum ehemaligen Esszimmer und den Zugang zum großen Balkon dieser bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und auf die Häuser in der Nachbarschaft. Die anderen Zimmer sind ebenfalls sehr geräumig und hell. Das geflieste Tageslichtbad ist mit Dusche ausgestattet. Alles in allem ist der Grundriss durchdacht und pragmatisch gestaltet. Zur Wohnung gehört auch ein geräumiger Kellerraum und ein gemeinschaftlich genutzter Waschmaschinenraum. Es besteht die Möglichkeit die Wohneinheit mit 55m<sup>2</sup> im Dachgeschoss dazu zu erwerben und somit eine Gesamtwohnfläche von ca. 141m<sup>2</sup> zu erreichen. Beide Wohneinheiten stehen derzeit leer und könnten, mit wenigen baulichen Veränderungen, als eine Wohneinheit genutzt werden. 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. Der bauliche Zustand der Immobilie 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>

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

- \*schöne ruhige Wohnlage\*
- \*sehr guter Grundriss\*
- \*1993 Komplettsanierung des Gebäudes
- Heizung
- Fenster mit Rolläden
- Dach Bieberschwanzendeckung und Dämmung
- Leitungssysteme
- Anschlüsse
- Fassade
- Küchen
- Bäder
- Fußböden
- Türen
- Elektrik\*
- \*2017 neue Heizung (Brennwerttechnik) eingebaut\*
- \*riesiges Grundstück\*
- \*viel Nebengelass\*

??????? ???????: 24229027 - 01640 Coswig

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

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.

??????? ????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

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.

???????? ??????????: 24229027 - 01640 Coswig

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

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

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)