



ZU VERKAUFEN

Reihenmittelhaus in Weinböhla



FILM
ANSEHEN

Doppelhaushälfte mit Anbau in ruhiger
und begehrter Lage von Riesa.



Immobilien-und
Versicherungsmakler GmbH

Büro Dresden

Königstr. 19
01097 Dresden

Kontakt

Tel.: 0351/320 93 80 – 0
Fax: 0351/320 93 80 – 19

Online

info@greenvieh.de
www.greenvieh.de

Reihenmittelhaus über drei Etagen mit moderner Einbauküche, Garten, Garage und Carport in ruhiger Lage.



Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Weinböhla bietet mit fünf Zimmern und einer Wohnfläche von 112 m² viel Platz für ein komfortables Familienleben.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen und umfasst drei Schlafzimmer, ein vollwertiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Dank verschiedener Modernisierungen in den Jahren 2023 und 2026 präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Bereits 2005 wurden die Außenfassade und der Dachbereich mit einer 80 mm starken Wärmedämmung versehen. Zudem erhielt das Dach eine neue Eindeckung mit glasierten Biberschwanzziegeln.

Die Wohnräume sind mit Teppichboden, Laminat oder Fliesen ausgestattet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und erleichtert den Einzug. An kühleren Tagen sorgt der gemütliche Kamin für wohlige Wärme und entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Das 367 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Davon entfallen rund 156 m² auf den Garten. Ergänzt wird das Grundstück durch einen etwa 22 m² großen Vorgarten

sowie einen zusätzlichen Grundstücksanteil von ca. 44 m² gegenüber dem Haus. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine Garage und ein Carport mit jeweils ca. 3 x 8 m stehen zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die jeweiligen Zufahrten Platz für weitere Fahrzeuge, sodass insgesamt vier Stellmöglichkeiten vorhanden sind.

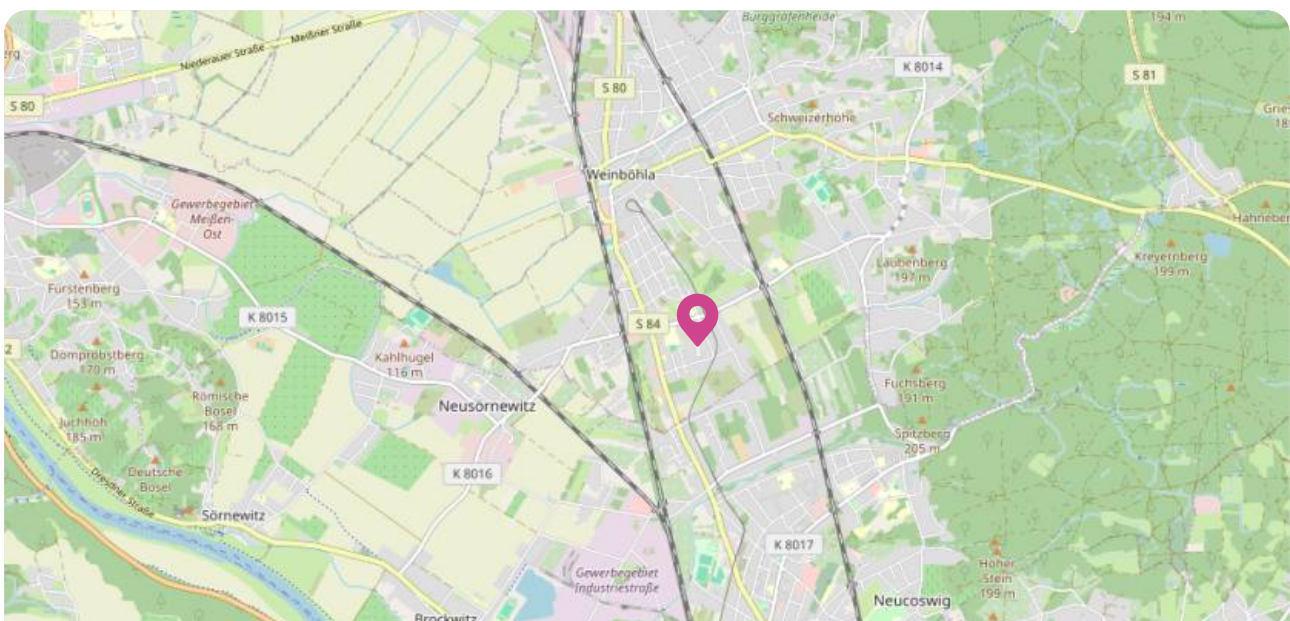
Im Kellergeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine Dusche, die sich beispielsweise nach der Gartenarbeit als besonders praktisch erweist. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus bietet der Keller Potenzial für die Einrichtung eines Hobbyraums oder einer kleinen Werkstatt.

Die Wärmeversorgung übernimmt eine 2023 erneuerte Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik. Eine Zisterne mit 3.000 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung. Glasfaserinternet liegt bereits an, der Fernsehempfang erfolgt per Satellitenanlage.



Info:

Das Haus ist auf dem aktuellen Stand bei der Wärmedämmung und verfügt über einen Kamin.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	14,4 km	
	ÖPNV:	0,4 km	
	Bahnhof:	1,6 km	
	Apotheke:	2,1 km	
	Einkaufen:	0,9 km	
	Gastronomie:	1,0 km	

Weinböhla verbindet idyllisches Wohnen im Herzen des Elbtals mit hervorragender Verkehrsanbindung. ÖPNV sowie Kindergarten, Grundschule und ein privates Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Auch Autobahn, Bahnhof und Flughafen sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote im charmanten Ortskern sowie die Nähe zu den Weinbergen und zur Elblandschaft machen den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort im Großraum Dresden.

 **Standort:**
Am Birkenhain 39
01689 Weinböhla

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Reihenmittelhaus
Baujahr:	1959
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	04/2027
Sanierung:	2023, 2026
Etagenanzahl gesamt:	3
Wohnungen gesamt:	1

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	118,42 kWh (m²a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Nutzfläche:	146 m²
Wohnfläche:	112 m²
Grundstücksfläche:	367 m²
sonstige Flächen:	44 m²
Zimmer:	5
Badezimmer / WC:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Garage, Carport
Balkon / Terrasse:	Terrasse

Ansprechpartner:



Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

☎ 0351-320 93 800
✉ a.jaehrig@greenvieh.de



Kaufpreis:
365.000 €

Preis pro m²:	3.138,17 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	-
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	-

Provision für Käufer:
13.030,50 €

Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

www.greenvieh.de

Grundriss



Keller



Erdgeschoss



1.OG



Dachgeschoss

Fotos Hausansicht



Ansicht Straße



Carport & Garage

Fotos Wohnung



Küche



Esszimmer

Fotos Wohnung



Wohnzimmer mit Esszimmer



Wohnzimmer

Fotos Wohnung



Bad mit Dusche und Wanne



Schlafzimmer

Fotos Wohnung



Kellerraum / Hauswirtschaft



Flur mit Aufgang zum 1. OG

Fotos Dachgeschoss / Garten



Dachgeschoss



Gartenblick

Aussenansicht



Idyllischer Platz direkt in der Natur



Impressum

Herausgeber:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Kontakt:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

www.greenvieh.de

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 10120 | Exposé v1.0.0

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.