

Weinböhla

# EINE VILLA, DIE VERZAUBERT – GRÜN UMWACHSEN, GEBORGEN UND VOLLER CHARAKTER IM HERZEN VON WEINBÖHLAa

Objektnummer: YB688



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 439 m<sup>2</sup>

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | YB688       |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²  |
| Dachform     | Walmdach    |
| Zimmer       | 4           |
| Baujahr      | 1908        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Die Immobilie



Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das verzaubert – grün umwachsen, geborgen und voller Charakter

Schon beim Betreten des Gartentors taucht man ein in eine kleine Oase aus Grün und Ruhe. Ein schmaler, von duftenden Pflanzen gesäumter Weg führt durch den liebevoll angelegten Garten direkt zur Haustür – ein erster Vorgeschmack auf die besondere Stimmung, die dieses Haus ausstrahlt.

Im Eingangsbereich öffnet sich der Blick auf eine charmante Treppe, die hinunter in den Keller führt. Geradeaus gelangt man in das Herzstück der Immobilie – den großzügigen Wohn- und Essbereich. Zur linken Seite befindet sich das Esszimmer mit einer angrenzenden kleinen Kammer, die sich ideal als Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum eignet.

Nur wenige Schritte weiter betritt man das große Wohnzimmer – ein Raum, der mit seinen hellen Wohndecken und dem stilvollen Kamin sofort Behaglichkeit vermittelt. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu einem Ort, an dem man gern verweilt – ob an kalten Winterabenden oder sonnigen Nachmittagen mit Blick ins Grüne.

Das Erdgeschoss überzeugt außerdem mit einem durchdachten Grundriss: Das Badezimmer und die separate Toilette sind praktisch voneinander getrennt. Rechterhand vom Eingangsbereich lädt eine kleine Leseecke zum Verweilen ein. Von hier aus gelangt man direkt auf die idyllische Terrasse, die von Weinreben umrankt ist und in sanftes Licht getaucht wird – ein magischer Platz für stille Stunden, Gespräche und Sommerabende unter freiem Himmel.

Über die Treppe nach oben erreicht man das Obergeschoss, wo zur linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer mit hohen Wohndecken und lichtdurchfluteten Fenstern empfängt. Der Flur führt weiter in ein Arbeitszimmer, das nahtlos in ein weiteres Schlafzimmer übergeht – ideal für Familien, Gäste oder kreative Entfaltung.

Auch der Außenbereich erzählt von Liebe zum Detail: Eine zweite, gemütliche Sitzmöglichkeit unter Weinlaub lädt zum Verweilen ein, während die kleine Garage praktischen Stauraum bietet.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause, das Geschichte atmet, Wärme schenkt und mit jedem Schritt seine Seele offenbart.

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Ausstattung und Details

\*\* Kamin \*\*

\*\* Garten \*\*

\*\* Stillvoll \*\*

\*\* Terrasse \*\*

\*\* Gäste WC \*\*

\*\* Gartensitzplatz \*\*

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Weinböhla – in einer charmanten, von viel Grün geprägten Straße mit historischer Bebauung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Der beliebte Ort Weinböhla liegt malerisch zwischen Dresden und Meißen und ist vor allem für seine hohe Lebensqualität und die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz bekannt.

Dank der Nähe zur Bundesstraße B101 und B6 sowie zur Autobahn A4 ist eine schnelle Anbindung an das Umland gewährleistet. Die S-Bahn-Station „Weinböhla“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Dresden, Coswig und Meißen. Auch die traditionsreiche Schmalspurbahn und das Straßenbahnnetz nach Dresden sorgen für eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: YB688 - 01689 Weinböhla

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: YB688 - 01689 Weinböhla

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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