

Dresden

# EFH (Krumhermsdorf/Neustadt in Sa.) - 30min bis Dresden - hell, modern, großzügig, PV-Anlage

Objektnummer: 24441055\_DD



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.246 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441055_DD
Wohnfläche	ca. 147,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	23.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

# Grundrisse

## Grundriss EG

**EG FUßBODENBEHEIZUNG**  
 Einbauelemente mit  
 Deckendicke 110 mm  
 Gesamtdicke 145 mm  
 Gesamthöhe 160 mm  
 Gesamtlänge 14,40 m  
 Gesamtbreite 4,80 m  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW

**OK RFB EG = +1.000 m**  
 entspr. 308,00 m i.H.N.

Stanz: 15.01.2007

**Grundriss Erdgeschoss mit Entwässerungsschema**  
 K & R Massivhaus GmbH  
 Malzstraße 27, 01109 Dresden, Tel. 0351 411 80 20

Bauwerk: Errichtung eines Erdgeschosses ohne Keller und einer Doppelgarage (WEINPLANUNG)

Maßstab: 1:50 Datum: 15.10.2006 AZ: 06/046 Blatt Nr.: 1.1

Änderungen in der Planung nur im Abgleich mit der Bauleitung.  
 Die eingezeichneten Flächen in den Räumen sind Rohbau-Grundflächen.

## Grundriss OG

**OG FUßBODENBEHEIZUNG**  
 Einbauelemente mit  
 Deckendicke 110 mm  
 Gesamtdicke 145 mm  
 Gesamthöhe 160 mm  
 Gesamtlänge 14,40 m  
 Gesamtbreite 4,80 m  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW  
 Gesamtwärmeleistung 10,80 kW

**OK RFB OG = +2.94 m**  
 entspr. 371,44 m i.H.N.

Stanz: 15.01.2007

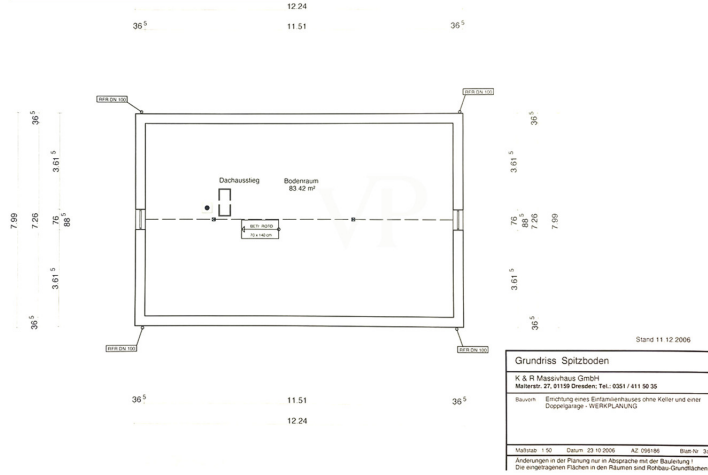
**Grundriss Obergeschoss**  
 K & R Massivhaus GmbH  
 Malzstraße 27, 01109 Dresden, Tel. 0351 411 80 20

Bauwerk: Errichtung eines Erdgeschosses ohne Keller und einer Doppelgarage (WEINPLANUNG)

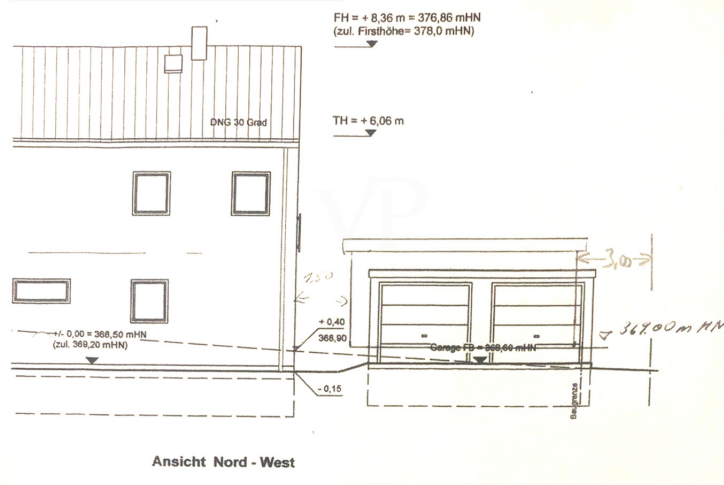
Maßstab: 1:50 Datum: 15.10.2006 AZ: 06/046 Blatt Nr.: 1.1

Änderungen in der Planung nur im Abgleich mit der Bauleitung.  
 Die eingezeichneten Flächen in den Räumen sind Rohbau-Grundflächen.

### Grundriss Dachboden



### Maße Garage (Höhenänderung)



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2007 mit einer Wohnfläche von etwa 147,5 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.246 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie ein zusätzlich ausgebauter Wohnbereich im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss überzeugt durch barrierefreien Zugang und eine durchdachte Gestaltung der Wohnbereiche. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einem hochwertigen Kamin ausgestattet, der an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die neuwertige Küche mit hochwertigen Miele-Geräten bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch eine visuelle Bereicherung und wurde mit Blick auf Qualität und Langlebigkeit ausgewählt. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Besonderes Augenmerk wurde auf den Komfort im Schlafzimmer gelegt: Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes, eigenes Badezimmer sowie eine Ankleide, die eine optimale Raumnutzung und Privatsphäre gewährleistet. Die Immobilie ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die durchweg für angenehme Wärme sorgt. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,44 kWp, 28 Solarmodulen der Firma Sunstrom, die seit 2010 in Betrieb ist, trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Der Jahresertrag bei Einspeisung beläuft sich derzeit auf 3.500,-€. Zusätzlich wurde eine Regenwasserspeicheranlage der Marke Graf integriert, die eine umweltfreundliche Nutzung von Wasserressourcen aus der Zisterne mit 6.500 l Fassungsvermögen ermöglicht. Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen mit Einzelsteuerung und Zentralsteuerung im EG und OG runden die Ausstattung ab und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit. Der ausgebaut und vollgedämmte Wohnbereich im Dachgeschoss stellt eine vielseitig nutzbare Fläche dar, die sich ideal als Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Die hochwertige Ausstattung und die kontinuierliche Pflege des Hauses spiegeln sich in seinem sehr guten Zustand wider. Das großzügige Grundstück von ca. 1.246 m<sup>2</sup> bietet viel Freiraum für persönliche Gestaltung: Gartenliebhaber finden hier ausreichend Platz für individuelle Projekte. Des Weiteren eröffnet die Außenfläche Spielmöglichkeiten für Kinder oder Bereiche zum Entspannen. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Raumangebot, moderne Ausstattung und Umweltfreundlichkeit legen. Dank der Kombination aus durchdachten Wohnbereichen, gehobener Ausstattung und nachhaltigen Lösungen bietet dieses Haus eine hohe Wohnqualität. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Terminvereinbarung erfolgen, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie und ihren vielfältigen Vorzügen zu verschaffen. Das Haus steht in Neustadt Sa. Otto Krumhermsdorf.

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Ausstattung und Details

- Helle und freundliche Wohnräume mit großen Fenstern
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten von MIELE
- Wohnfläche 147,50 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 30 m<sup>2</sup> ausgebauter Dachboden
- Grundstück 1.246 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2007
- 2 Vollgeschoße
- 5 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer mit Bad und Ankleide, Wohnzimmer mit offener Küche, 2 x Kinderzimmer, Extradach mit Dusche, Arbeitsbereich
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten
- Fliesenboden im EG
- Parkettboden im OG
- Gäste - WC
- Doppelgarage - Garagentore mit Torantrieb und Fernsteuerung
- EDV-Netzwerk im Haus
- versteckte Lautsprecherkabel (unter Putz) im WZ
- ausgeklügelte Gartenwasserleitung mit GARDENA-Steckdosen als Entnahmestelle
- barrierefrei

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Alles zum Standort

Krumhermsdorf ist ein malerischer Stadtteil von Neustadt Sa., der von einer wunderschönen Landschaft umgeben ist. Die ruhige Wohngegend zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine gute Anbindung an die Stadt Neustadt Sa. aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radfahren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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. 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.



Objektnummer: 24441055\_DD - 01324 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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