

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dresden

### Einfamilienhaus freistehend Stadtvilla von Privat Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-306386

### Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Telefon: 0173 1234567

01257 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI & DIREKT VOM EIGENTÜMER !

Hiermit steht unsere

Stadtvilla / Einfamilienhaus freistehend,

massiv gebaut mit zwei Vollgeschoßen in Dresden Leuben/Kleinzschachwitz, befindlich in einer Anliegerstraße/ Spielstraße liegend, zum Verkauf.

Diese Immobilie befindet sich in einer gut situierten und auf dem Immobilienmarkt selten verfügbaren Lage.

Hier ein paar Daten, alles weitere gern in einem persönlichen Gespräch.

Baujahr 2006

Massivbauweise

Wohnfläche/ Nutzfläche Gesamt ca 185m<sup>2</sup>

Ohne Renovierungstau!

2 Vollgeschoße ! Somit KEINE schrägen Wände im 1.OG!

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Großer handgesetzter Kamin im Wohnzimmer

Separate Gästetoilette im Erdgeschoß

3 Schlafzimmer im Obergeschoß, davon eins mit Balkon (Blick zu den Elbhängen mit Fernsehturm)

1 Büro oder Schlafzimmer im Erdgeschoß

Großes Badezimmer mit Wanne und Dusche und großem Fenster im Obergeschoß

Große SonnenTerrasse von 28m<sup>2</sup> vom Wohnzimmer aus begehbar Südwestseite

Zusätzlich hochwertiges 16qm großes gemütliches Gartenhaus aus Holz mit Massivholzboden.

Ein wunderschöner Balkon an einem der Schlafzimmer mit Blick auf den Fernsehturm und die Elbhänge lädt zum verweilen ein.

Am Abend kann man bei einem Glas Wein dem Sonnenuntergang genießen

Alle Fenster sind mit Rolläden versehen

3 PKW Stellplätze im Hof davon 2 in einem

Doppelcarport mit angrenzendem kleinem Schuppen

Große Einfahrt mit großem elektrischem Schiebetor

Neue und hochwertige Einbauküche der Fa. Butter/Dresden

(könnte optional mit übernommen werden)

Großer ausgebauter und beheizbarer Keller mit Fenstern in jedem Kellerraum

(Der Keller könnte auch als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden)

Keller in WU Beton

Offene Holztreppe in alle Etagen (groß genug für den späteren Einbau eines Treppenlift )

Das Haus bietet insgesamt viel Platz für einen praktischen und strukturierten Alltag, liegt zentral und doch sehr ruhig.

!BITTE KEINE MAKLER ANFRAGEN!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage:

Die öffentlichen Verkehrsmittel, Straßenbahn der Linie 2 sowie die Buslinie 65, sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar und nur wenige Schritte entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi, ein Getränkemarkt

sowie zahlreiche andere Verkaufsstellen des Einzelhandels wie das Zschachwitz Center sind fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindertagesstätten sind

lokal angesiedelt, unter anderem ist die Montessori Schule fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Bis zur Elbe und der Pillnitzer Schloßfähre sind es mit dem PKW ca 3 Minuten.

Das Haus besitzt einen sehr liebevoll angelegten und sehr gepflegten

Garten.

**KEINERLEI RENOVIERUNGSSTAU - EINFACH EINZIEHEN UND WOHNEN!**

Nach einer ersten telefonischen Kontaktaufnahme ist eine Besichtigung nach Absprache möglich.

Bei Angabe von Namen, Adresse und Telefonnummer rufe ich Sie gerne zurück.

Dokumente zu Haus und Grundstück, wie Grundrisse etc. werden bei seriösen Interesse beigelegt.

### **Infrastruktur:**

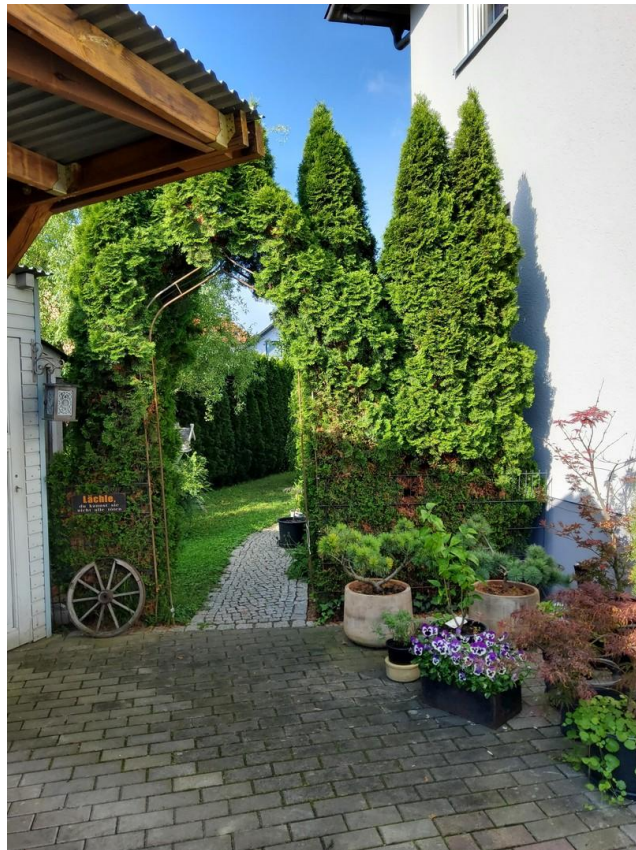
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

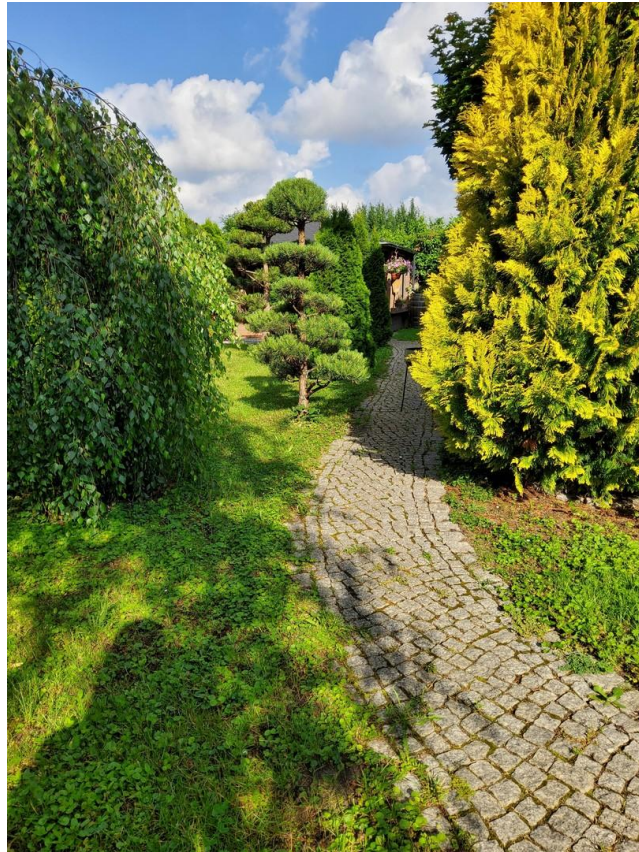


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



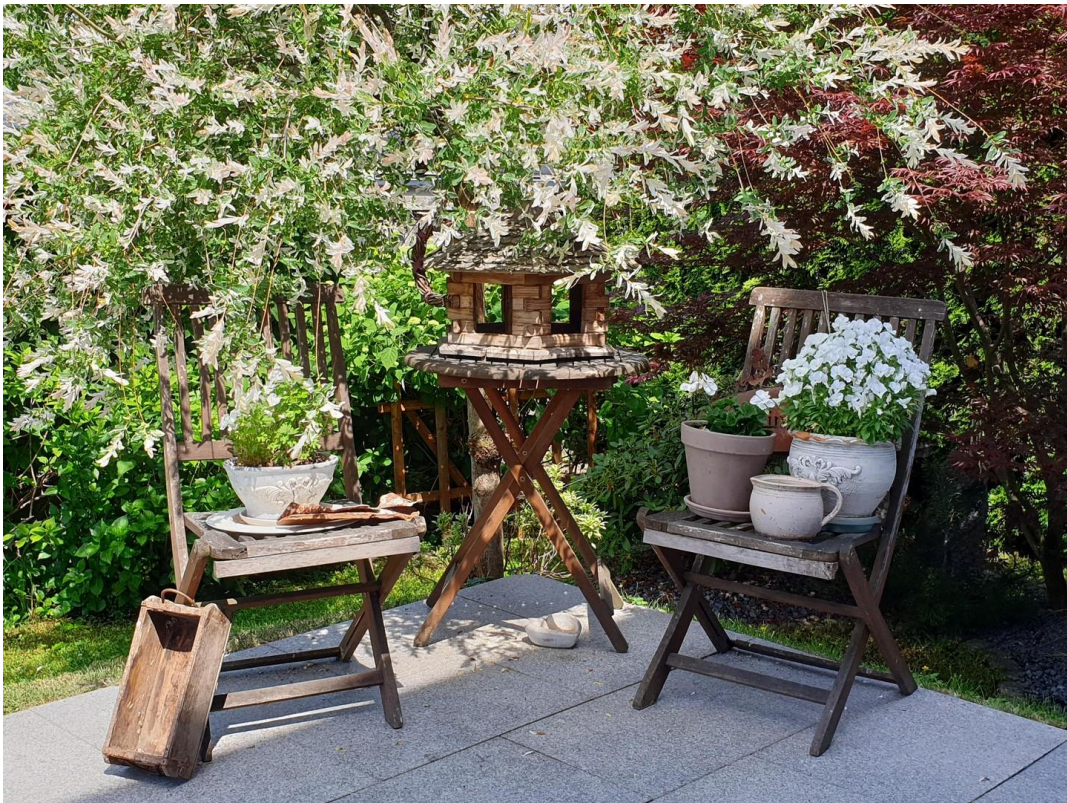


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



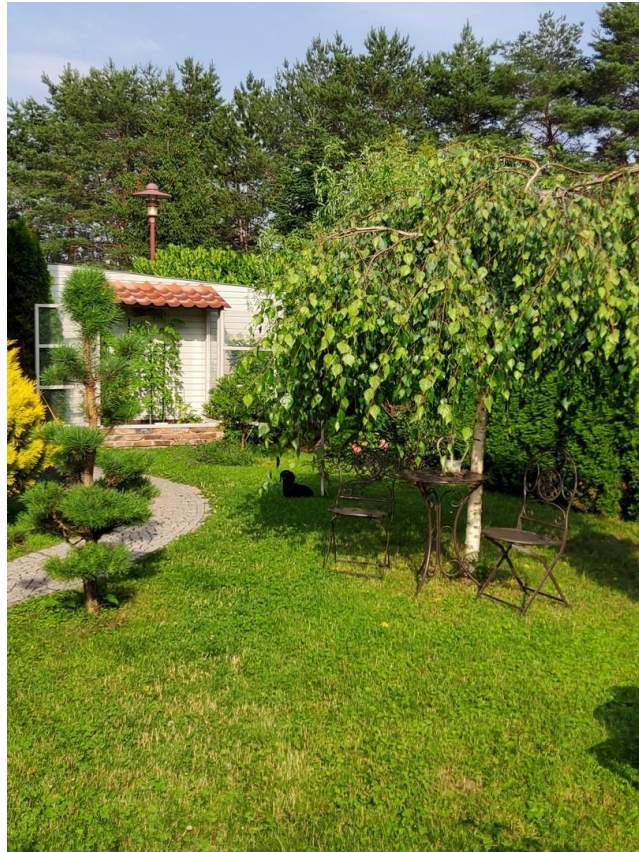


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

