

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niederau

**WUNDERSCHÖNES HAUS NAHE DRESDEN + GROßES  
BÜRO + WERKSTATT + SAUNA + KAMIN,  
Einliegerwohnung möglich!**



Objekt-Nr. OM-307861

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika

01689 Niederau  
Sachsen  
Deutschland

Übernahmedatum	01.11.2024
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Carports	1
Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für Familien mit Kindern, als auch für Selbständige und Handwerker, die ein eigenes großes Büro/eine Praxis und eine Werkstatt/einen Lagerraum benötigen. Provisionsfrei!

Unser schönes großzügiges Haus vom Baujahr 1905 mit dem Wohnraum von ca. 200 m<sup>2</sup> wird ab Oktober bezugsfrei, bei Bedarf teilmöbliert. Perfekt an Dresden angebunden - das Stadtzentrum erreicht man mit der S-Bahn in nur 20 Minuten. Die S-Bahnen fahren von hier aus direkt nach Leipzig, Riesa, Cottbus und Berlin. Sie wohnen dort, wo die anderen Urlaub machen - das Haus liegt zwischen dem Luftkurort Weinböhla und Meißen, nahe langläufigen Feldern, Wäldern, Fahrrad- und Wanderwegen.

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Büro/Werkstatt/Lagerräume im Anbau ca. 80 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 740 m<sup>2</sup>

Energieträger: Gasheizung, Fußbodenheizung

EG - großes helles Wohnzimmer mit einem hübschen Kamin, anschließende Einbauküche, großes helles Bad, hochwertige italienische Fliesen + Bodenheizung im gesamten EG, extra Gäste-WC

OG - 5 Zimmer, davon können z.B. 3 als Schlafzimmer und 2 als Arbeitszimmer oder Ankleide genutzt werden, Holzparkett Eiche in Schlafzimmern verlegt, ein WC.

Großzügiger familienfreundlicher Raumschnitt - unsere 2 Kinder hatten hier jeweils 2 Zimmer für sich - ein Schlaf- und ein Lernzimmer.

Das Haus ist vollunterkellert. In der großzügigen Kelleretage gibt es einen Wasch- und Saunaraum, Hobbyraum, einen Weinkeller mit altem Gewölbe und offenem Kamin, Lebensmittelablagerräumen, und einem Zugang zu modernem Anbau mit einem großzügigen Büro-Praxis Komplex.

Dieses wurde in massiver Bauweise aus Eder-Ziegel-Mauerwerk 2001 gebaut und besteht aus 2 Räumen von 25,4 m<sup>2</sup> + 10,65 m<sup>2</sup>. Das Büro verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Bodenheizung - Gestaltung einer Einliegerwohnung ist hier auch möglich!

Die große Werkstatt von 32 m<sup>2</sup> - auch als Lagerraum nutzbar, wird auch beheizt. Über dem Büro neben einer großen sonnigen Terrasse befindet sich noch ein Raum von 10,65 m<sup>2</sup>, welchen man auch für Ablagezwecke, als Gastraum oder Büro benutzen kann.

Großer Carport von ca. 54 m<sup>2</sup> hat 2 Stellplätze.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr und wurden nach bestem Wissen gemacht.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

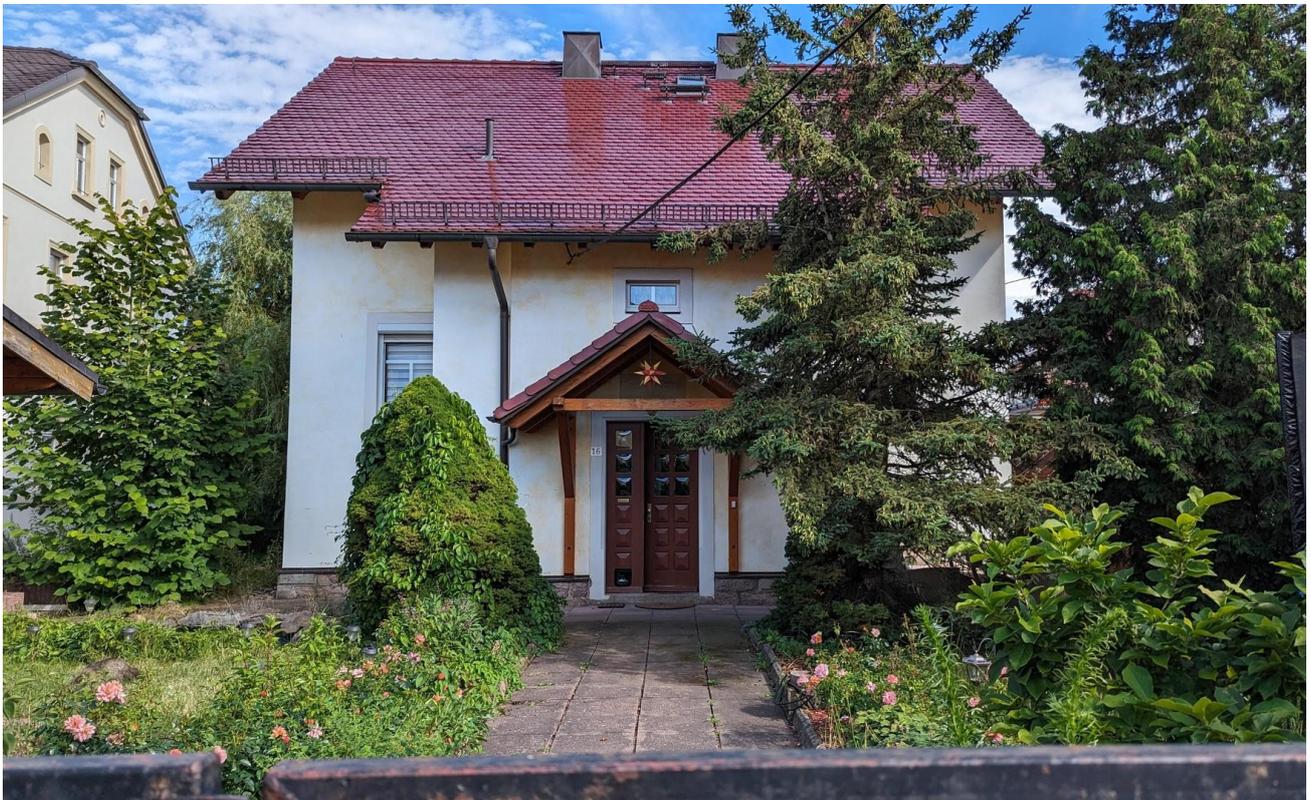
Die Immobilie befindet sich in Niederau. Nahe gelegen gibt es mehrere Buslinien und die Bahnlinien RB 31 und RE 50, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie Schulen und einen Kindergarten, eine Bäckerei und einen Arzt. Auch Grün- und Parkanlagen, zwei Physiotherapeuten, zwei Postannahmestellen und zwei

Friseure sind gut zu Fuß erreichbar. In Meißen und Weinböhla gibt's diverse Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Rossmann, Kaufland etc.).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



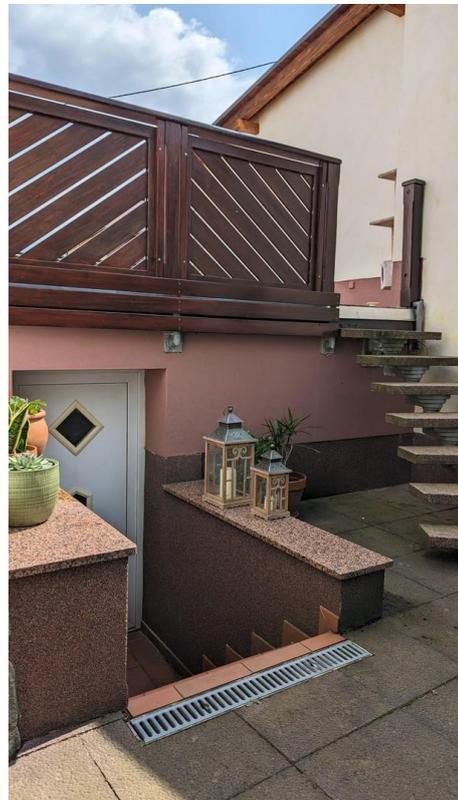
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



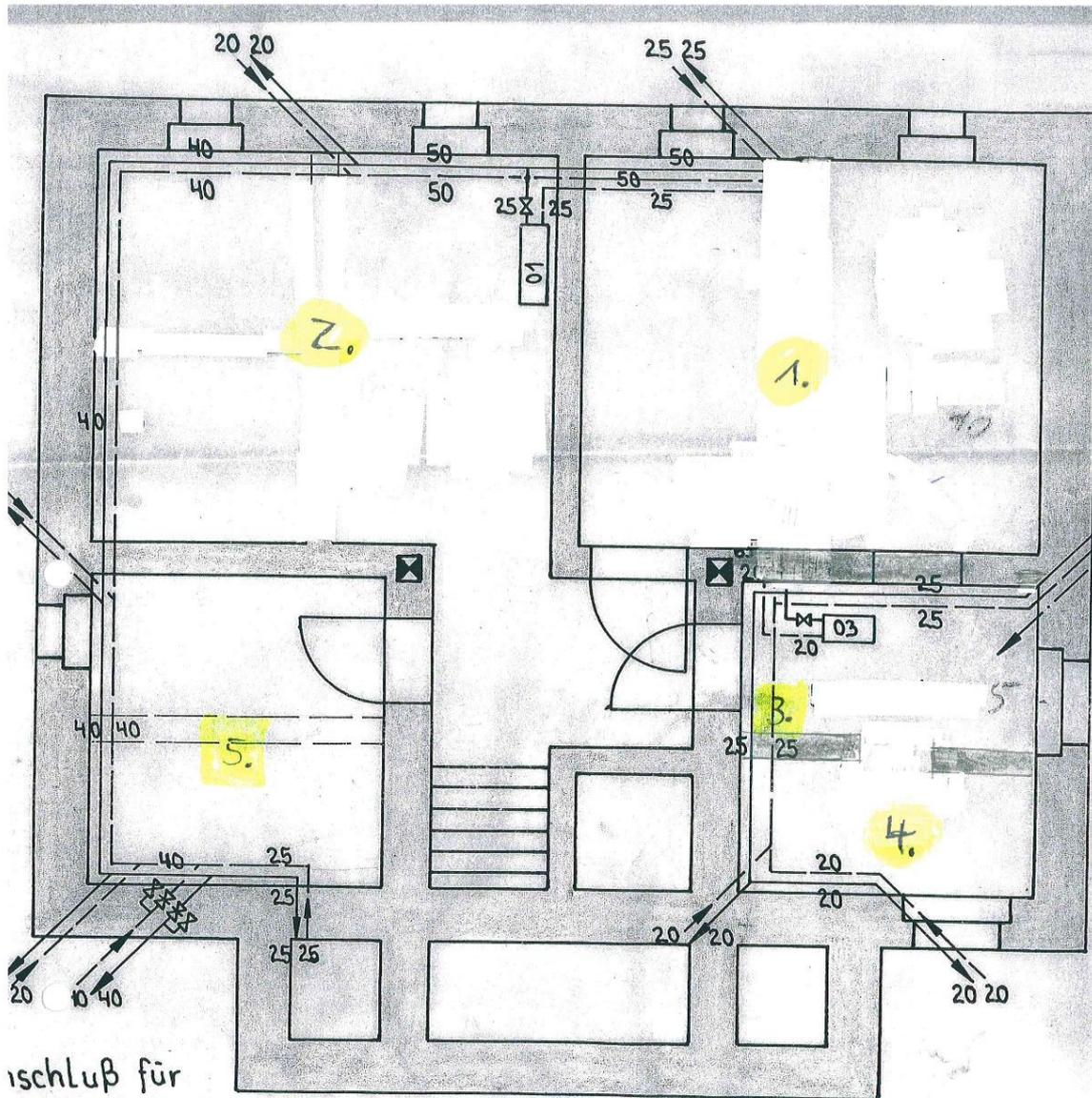
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Anschluß für  
Küchshaas

Reserve ca.

Keller

# Exposé - Grundrisse

