

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Freital

### Doppelhaushälfte mit wunderschönem Grundstück Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-320172

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Thiel

Am Pfaffengrund 31  
01705 Freital  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	990,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus, wo andere Urlaub machen mit einzigartiger Aussicht und vielen Gestaltungsmöglichkeiten sowie einem großen Garten?

Dann ist diese Immobilie eine perfekte Investition, um sich zu verwirklichen.

Mit diesem Haus verbinden Sie Natur mit dem urbanen Leben und den touristischen Highlights der sächsische Landeshauptstadt Dresden.

Folgende Besonderheiten bietet das Haus:

- hervorragende Lage am Ende einer Zufahrtsstraße, exklusiv für Anlieger
- einzigartige Aussicht auf den "Windberg"
- gute Verkehrsanbindung,
- viele Gestaltungs- und Ausbaumöglichkeiten,
- massive Bauweise mit Modernisierungen in den Jahren 1992, 1996 sowie 2017,
- außergewöhnliches Grundstück mit hervorragendem Zuschnitt und mehreren Terrassen,
- eine Garage und ein Gartenhaus, zwar sanierungsbedürftig, aber inklusive
- zweckmäßiger Hausgrundriss mit Potenzial zur Flächenerweiterung durch Anbau eines Wintergartens sowie Ausbau des Satteldaches usw.,
- keine Maklergebühren,
- Verkauf direkt aus dem Familienbesitz ohne Voreigentümer

## Ausstattung

Die im Jahre 1935 massiv gebaute Doppelhaushälfte im Stile eines typischen Siedlerhauses wurde mehrfach in der Vergangenheit modernisiert. So sind die Fenster im Erd- und Dachgeschoss sowie die Dachdeckung im Jahre 1992 und die Gauben im Jahre 1996 modernisiert worden. Die Fenster wurden als Zwei- Scheiben-Isolierverglasung mit Rollläden umgesetzt. Das Dach besteht aus Betondachsteinen auf einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion.

Im Jahr 1996 wurde eine neue Heizungsanlage (Brennwerttechnik- Gasthermenanlage) eingebracht. In diesem Zusammenhang erfolgte die Erneuerung der Wasserleitung. Im Jahr 2017 wurde der Wasseranschluss und ein Jahr später die Elektroversorgung in teilweiser Aufputztechnik erneuert.

Das Haus verfügt über zwei Geschossebenen und ist teilunterkellert. Die Gesamtfläche des Hauses beträgt rund 106 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich die eigentlichen Wohnräume aus Wohnzimmer und Küche dazu ein Flur sowie Toilette. Im Obergeschoss befinden sich zwei Räume, die als Schlaf- oder Kinder- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch der Dachboden könnte eignet sich nach einem Ausbau für eine gute Nutzflächenerweiterung.

Im Untergeschoss sind ein Hobbyraum sowie das Badezimmer mit direktem zweiten Außenzugang und Tageslichtbad zu finden.

Aufgrund der Größe, den Ausbaumöglichkeiten und Eigenschaften eignet sich die Immobilie für Paare und Familien gleichermaßen, aber auch für den räumlich anspruchsvollen Single. Wie auf den Bildern zu entnehmen, sind Investitionen in die Gebäudesubstanz notwendig, um eine umgehende Bezugsfertigkeit herzustellen.

Die am Haus angeschlossene Terrasse ist Richtung Süden ausgerichtet und lädt mit ihren vielen Sonnenstunden zu einem ausgedehnten Frühstück, einem lauschigen Grillabend oder einem guten Buch in der Sonne ein.

Durch die Nähe zum Wald und die Tallage im „Pfaffengrund“ ist das Klima dieses Hauses wunderschön und angenehm bei allen Wetterlagen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Anfrage via Mail werden bevorzugt. Aktuell sind wir auf Reisen.

## Lage

Die Lage verbindet alles, was man sich nur wünschen kann: Ruhe, Natur, Kultur, urbanes Leben und viele Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem Auto.

Mit der dampfbetriebenen Weißeritztalbahn, welche vom Haus innerhalb von 10 min erreichbar ist, können Sie die naheliegenden Wälder entdecken und den Einstieg in das Osterzgebirge genießen. Die Nähe zum Tharandter Wald, als auch der nahe gelegene Nationalpark "Sächsische Schweiz" machen noch mehr Freizeitgestaltungen möglich.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Shoppingcenter "Hains". Dort gibt es neben allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants auch abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, wie ein Schwimmbad, Schlittschuhbahn, Fitnessstudio und Tennisplätze.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B170 erreicht man in nur wenigen Minuten das Stadtzentrum von Dresden, was Pendlern zugutekommt. Durch den Autobahnanschluss sind neben Dresden auch Prag und Chemnitz ebenfalls schnell zu erreichen. Der Flughafen sowie der Hauptbahnhof Dresden sind 14 km entfernt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 160 angebunden und führt direkt nach Dresden. Der Bahnhof Freital-Deuben ist ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglicht den Zugang zum Dresdner S-Bahn-Netz, wodurch man in kurzer Zeit den Hauptbahnhof Dresden erreicht.

Es gibt in Freital viele Grundschulen, wie die „Geschwister Scholl Schule“ gleichzeitig auch Oberschule. Eine weiterführende Schule (Wilhelmine-Reichard-Schule Freital) ist rund zwei Kilometer entfernt. Darüber hinaus gibt es im gleichen Stadtteil das Kreisgymnasium Freital.

Bis zum Krankenhaus (Helios- Weißeritztal- Klinikum Freital) sind es ungefähr 3,3 Kilometer.

Alles in allem bietet Ihr neuer Wohnort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Anbindung an die Landeshauptstadt Dresden und einer umfassenden Nahversorgung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	328,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick Grundstück

# Exposé - Galerie



Blick auf das Haus



Blick Grundstück

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Aufgang OG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Abgang EG



Dachboden



Hobbyraum Keller



# Exposé - Galerie



Bad Keller



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Garage

# Exposé - Anhänge

1.



AM PFAFFENGRUND 31

01705 FREITAL

*EXPOSE*

# *HERZLICH WILLKOMMEN IN FREITAL*

Sie suchen eine Immobilie, wo andere Urlaub machen mit einer einzigartigen Aussicht und vielen Gestaltungsmöglichkeiten sowie einem großen Garten?

Dann ist diese Immobilie eine perfekte Investition, um sich zu verwirklichen.

Mit diesem Haus verbinden Sie Natur mit dem urbanen Leben und den touristischen Highlights der sächsische Landeshauptstadt Dresden sowie mit den zahlreichen Angeboten der Stadt Freital, die das Leben angenehm machen. Freital ist ein ein perfekter Ort der kurzen Wege. Hier können Sie mit Ihrer gesamten Familie nachhaltig leben und arbeiten.

Kontaktieren Sie uns gern.

Wir zeigen Ihnen unsere Immobilie!

Ihre Familie Thiel



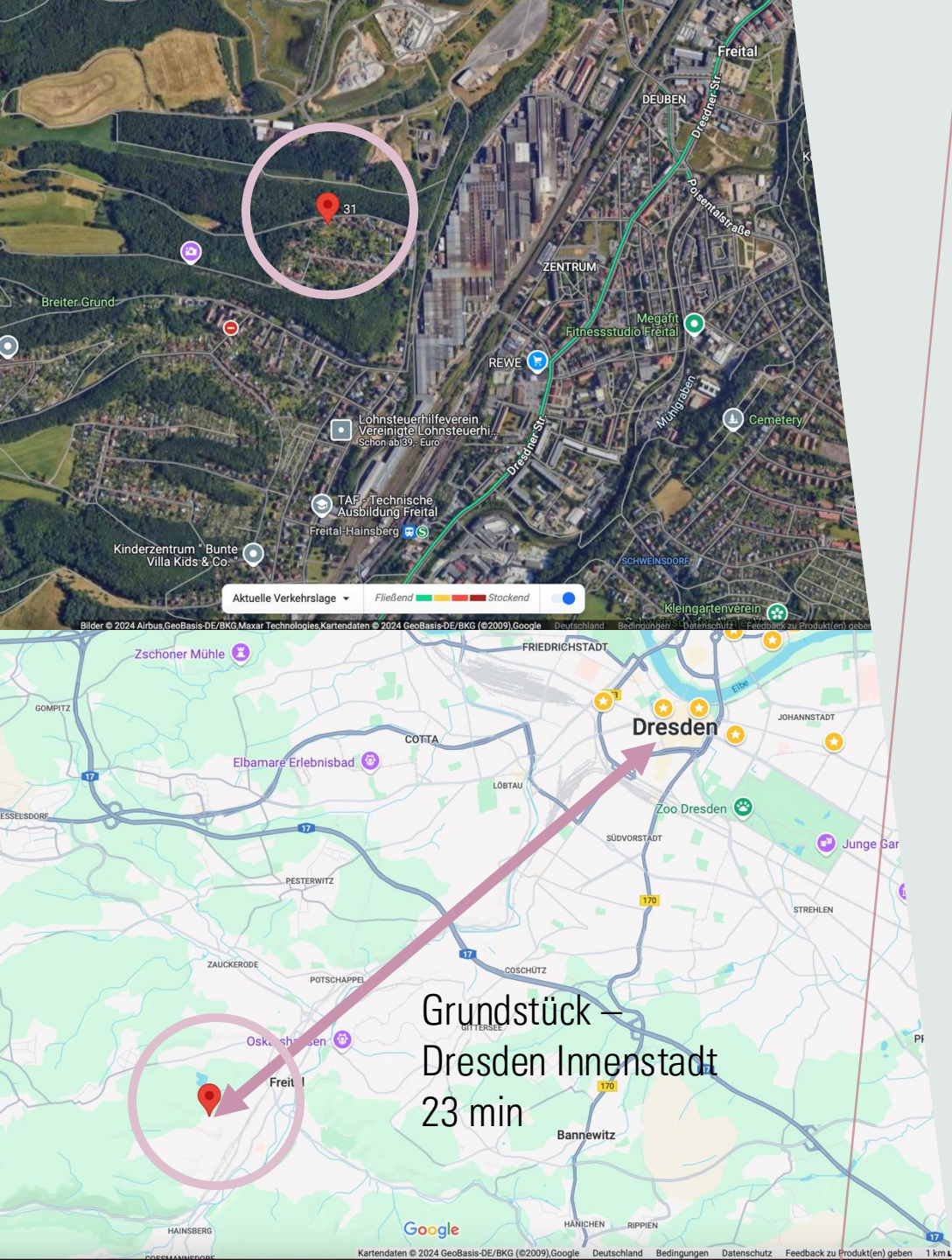
# *EIN FAMILIENTRAUM*

Die Immobilie bietet folgende Besonderheiten:

- Eine einmalige Lage aus Ruhe, Natur, Kultur, urbanes Leben und vielen Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem Auto
- hervorragende Lage am Ende einer Zufahrtsstraße in den Freitaler „Am Pfaffengrund“, welche ausschließlich von den Anliegern genutzt wird,
- einzigartige Aussicht auf den Windberg - Freital's Hausberg,
- gute Verkehrsanbindung,
- viele Gestaltungs- und Ausbaumöglichkeiten,
- massive Bauweise mit Modernisierungen in den Jahren 1992, 1996 sowie 2017,
- außergewöhnliches Grundstück mit hervorragendem Zuschnitt und mehreren Terrassen, sowie einer Garage und einem Gartenhaus\*
- zweckmäßiger Hausgrundriss mit Potenzial zur Flächenerweiterung durch Anbau eines Wintergartens sowie Ausbau des Satteldaches usw.,
- keine Maklergebühren,
- Verkauf direkt aus dem Familienbesitz ohne Voreigentümer.

\* im Kaufpreis inklusive da Sanierungen zur Nutzung notwendig sind.





# LAGE

Die Lage ist einzigartig und besonders, denn sie verbindet alles, was man sich nur wünschen kann: Ruhe, Natur, Kultur, urbanes Leben und viele Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem Auto.

Mit der dampfbetriebenen Weißeritztalbahn, welche vom Haus innerhalb von 10 min erreichbar ist, können Sie die naheliegenden Wälder entdecken und den Einstieg in das Osterzgebirge genießen. Die Nähe zum Tharandter Wald, als auch der nahe gelegene Nationalpark "Sächsische Schweiz" machen noch mehr Freizeitgestaltungen und weitere Erholungsangebote ohne größere Anfahrt möglich.

Damit zeichnet sich die Immobilie vor allem mit ihrer hervorragenden und einzigartigen Lage zur Natur und der schnellen Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt aus. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Shoppingcenter "Hains". Dort gibt es neben allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants auch abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, wie ein Schwimmbad, Schlittschuhbahn, Fitnessstudio und Tennisplätze.

# LAGE

Die Verkehrsanbindung ist für die ruhige Lage sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B170 erreicht man in nur wenigen Minuten das Stadtzentrum von Dresden, was Pendlern zugutekommt. Durch den Autobahnanschluss sind neben Dresden auch Prag und Chemnitz ebenfalls schnell zu erreichen. Der Flughafen sowie der Hauptbahnhof Dresden sind 14 km entfernt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 160 angebunden und führt direkt nach Dresden. Der Bahnhof Freital-Deuben ist ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglicht den Zugang zum Dresdner S-Bahn-Netz, wodurch man in kurzer Zeit den Hauptbahnhof Dresden erreicht.

Es gibt in Freital viele Grundschulen, die Nächstgelegene ist die „Geschwister Scholl Schule“, gleichzeitig auch Oberschule. Eine weiterführende Schule (Wilhelmine-Reichard-Schule) ist rund zwei Kilometer entfernt. Darüber hinaus gibt es im gleichen Stadtteil das Kreisgymnasium.

Bis zum Krankenhaus (Helios- Weißeritztal- Klinikum Freital) sind es ungefähr 3,3 Kilometer.

Alles in allem bietet Ihr neuer Wohnort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Anbindung an die Landeshauptstadt und einer umfassenden Nahversorgung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.





# OBJEKTDESCHEIBUNG

## Ausstattung

Die im Jahre 1935 massiv gebaute Doppelhaushälfte im Stile eines typischen Siedlerhauses wurde mehrfach in der Vergangenheit modernisiert. So sind die Fenster im Erd- und Dachgeschoss sowie die Dachdeckung im Jahre 1992 und die Gauben im Jahre 1996 modernisiert worden. Die Fenster wurden als Zwei- Scheiben-Isolierverglasung mit Rollläden umgesetzt. Das Dach besteht aus Betondachsteinen auf einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion.

Im Jahr 1996 wurde eine neue Heizungsanlage (Brennwerttechnik-Gasthermenanlage) eingebracht. In diesem Zusammenhang erfolgte die Erneuerung der Wasserleitung. Im Jahr 2017 wurde der Wasseranschluss und ein Jahr später die Elektroversorgung in teilweiser Aufputztechnik erneuert.

Das Haus verfügt über zwei Geschossebenen und ist teilunterkellert. Die Gesamtfläche des Hauses beträgt rund 106 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bei einer Nutzfläche von über 60 qm.





# OBJEKTbeschreibung

## Ausstattung

- Der Haupteingang ist von der Straße aus nicht einsehbar und kann mit einem Wintergarten ergänzt werden, um die Wohnfläche zu erweitern.
- Im Erdgeschoss befinden sich die eigentlichen Wohnräume aus Wohnzimmer und Küche dazu ein Flur sowie Toilette. Im Obergeschoss befinden sich zwei Räume, die als Schlaf- oder Kinder- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch der Dachboden eignet sich nach einem Ausbau als Nutzflächenerweiterung.
- Im Untergeschoss sind ein Hobbyraum sowie das Badezimmer mit direktem zweiten Außenzugang und Tageslichtbad zu finden.
- Ihr Auto können Sie gemütlich in der dafür vorgesehenen Garage\* parken. Einen Anschluss für ein E- Auto ist an dieser Stelle durch einen separaten Stromanschluss schnell möglich.

\* im Kaufpreis inklusive, da Sanierungen zur Nutzung notwendig sind.

# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Ausstattung

Aufgrund der Größe, den Ausbaumöglichkeiten und Eigenschaften eignet sich die Immobilie für Paare und Familien gleichermaßen, aber auch für den räumlich anspruchsvollen Single. Wie auf den Bildern zu entnehmen, sind Investitionen in die Gebäudesubstanz notwendig, um eine umgehende Bezugsfertigkeit herzustellen.

Die am Haus angeschlossene Terrasse ist Richtung Süden ausgerichtet und lädt mit ihren vielen Sonnenstunden zu einem ausgedehnten Frühstück, einem lauschigen Grillabend oder einem guten Buch in der Sonne ein.

Eine zweite Ebene, an die auch das Gartenhaus/ Schuppen angeschlossen ist, kann sehr gut bei heißen Tagen genutzt werden, um entsprechend Schatten zu finden.

Durch die Nähe zum Wald und die Tallage im „Pfaffengrund“ ist das Klima dieses Hauses wunderschön und angenehm bei allen Wetterlagen.

Der obere Teil des Grundstücks eignet sich für gärtnerische Nutzung zum Beispiel die Errichtung eines Gewächshauses aber auch durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Selbstversorgung.



# *OBJEKTFOTOS - OBERGESCHOSS*



# *OBJEKTFOTOS - UNTERGESCHOSS*



# AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Seitliche Ausbau

Anbau eines Wintergartens



Gaubenerweiterung

Dachbodenausbau

# *KONTAKT*

*STEPHAN THIEL*

Email: [stephan\\_thiel@icloud.com](mailto:stephan_thiel@icloud.com)

Telefon: 0174/4411117

Bitte schreiben Sie eine Mail, wenn Sie sich für eine Besichtigung interessieren.

Bei Fragen zum Haus oder Grundstück können Sie mich jederzeit erreichen.

