

Ehrliches Reihenmittelhaus mit perfekter Südausrichtung sucht neuen Besitzer

*Sonniges 80er-Jahre-Vorstadthaus in
naturumgebener Lage*



Südansicht der Lerchahöhe 9 in 01662 Meißen

Marian Wlaikoff Immobilien

Telefon: 0152 21944135

E-Mail: info@mwimmobilien.org

Bestand & Konzept

Das von 1981 bis 1983 als Reihenmittelhaus errichtete Gebäude ähnelt beim Anblick einem Bungalow (jedoch ohne Flachdach) und befindet sich seit jeher in Familienbesitz.

Die großzügig geschnittenen und vor allem hellen Räume laden schnell zum Verweilen ein.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche und ca. 70 m² Nutzfläche bestehen viele Möglichkeiten für ein an Sie angepasstes Wohnkonzept. Ganz gleich ob zwei Kinderzimmer, ein enorm geräumiges Wohnzimmer oder vielleicht ein Kompromiss vorschwebt. Die hohe Flexibilität der verschiedenen Raumnutzungen können gern durch uns visualisiert werden.

Ein Büro mit Gartenblick, eine holzvertäfelte Sauna, viele weitere Nebenräume und ein ausgebauter Hobbyraum lassen keine Wünsche offen. Der knapp 26 m² große Balkon samt Markise und eine im Haus integrierte Garage runden diesen Eindruck ab.

Ein hübscher Garten samt Hochbeet fördert den grünen Daumen.

Nichtdestotrotz sind Investitionen notwendig. Die gesamte Elektrik ist in die Jahre gekommen, allerdings funktionstüchtig. Der Bedarf an allgemeinen Renovierungsarbeiten z. B. Modernisierung der Küche, der Badezimmer und Wohnzimmer sind empfehlenswert, aber kein Muss. Eine Gasbrennwertherme aus dem Jahr 2019 beheizt das Haus effizient und zukunftssicher. Ein abgenommener und kürzlich geprüfter Schornstein steht im Wohnzimmer zur Verfügung. Die Fenster sind durchweg doppelverglast.

Aufgrund der flachen Dachneigung und der puren Südausrichtung empfiehlt es sich ebenso, über die Errichtung einer Photovoltaikanlage nachzudenken. Gern können Sie uns dazu ansprechen.

Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Lercha im Süden der idyllischen Stadt Meißen überzeugt mit seiner vorstädtischen Erscheinung als besonders erholungswerte Wohnlage.

Spaziergänge in der Natur als auch zu kulturellen Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Siebeneichen starten von der Haustür. Auch ein spontanes Dinner beim örtlichen Italiener erfordert keine weiten Wege. Versorger wie ein Hausarzt oder die Kindertagesstätte sind in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 250m vom Haus entfernt und bietet die Möglichkeit in wenigen Minuten autofrei das historische Stadtzentrum Meißen zu besuchen.

Das Stadtzentrum der Landeshauptstadt Dresden ist binnen 30 min Autofahrt erreichbar.

Objektbeschreibung

Objektart: Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus

Kaufpreis: 215.000 €

Maklercourtage: 6.600€

Wohnfläche: ca. 127,63 m²

Nutzfläche: ca. 110,71 m²

Grundstücksfläche:	415 m ²
Wohnräume:	4
Bäder:	3
Küchen:	2
Nutzräume:	5
Garagen:	1
Stellplätze:	1

Hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale

- ca. 300 m² großer Garten
- ca. 27 m² großer Balkon mit Südausrichtung
- holzvertäfelte Sauna
- Garage, welche innerhalb des Gebäudes erreichbar ist
- Option für gemütliche Abende - geprüfter Schornstein im Wohnzimmer
- Home-Office mit Gartenblick
- ausgebauter Hobbyraum

Medien

Heizung:	Gas-Brennwerttherme / optional: Kaminofen
Frischwasser:	Anschluss an öffentliche Versorgung
Abwasser:	Anschluss an öffentliche Versorgung
Strom:	Anschluss an öffentliche Versorgung / Photovoltaikanlage (empfehlenswert)
Internet / Telefon:	Anschluss an öffentliche Versorgung

Pflichtangaben nach EnEV

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Energieträger der Heizung:	Gas
Endenergieverbrauch:	114,3 kWh (m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr:	1983