DHH, 4 Zi., Wintergarten, Keller, Garage in ruhiger Siedlungslage ***PROVISIONSFREI***

Objekt: 2026-25 • 01689 Niederau
328.000,00 €



ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

ddimmo24

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-25
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	01689
Ort	Niederau
Wohnfläche	ca. 110 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 674 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1981
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231,94 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	13.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Kaufpreis	328.000,00 €
Außen-Provision	Provisionsfrei

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

Beschreibung

In einem gepflegten Wohngebiet von Niederau, ruhig gelegen und ohne Durchgangsverkehr, erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981. Hier finden Familien ein Zuhause mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und der Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Die ca. 110 m^2 Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten ideale Voraussetzungen für eine vierköpfige Familie. Mittelpunkt des Hauses ist das gemütliche Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen vom Flur aus erreichbaren, gemütlichen Wintergarten – ein geschützter Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit zum Entspannen einlädt. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich gut geschnittene Schlafräume sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Zusätzliche Nutzfläche bietet der teilweise ausgebaute Spitzboden mit einem ca. 20 m^2 großen Hobbyzimmer, ideal als Homeoffice, Gäste- oder Spielzimmer. Diese Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Garage.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Altersbedingt sind – je nach persönlichem Anspruch – Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen. Gleichzeitig bietet sich die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und modernen Wohnkomfort mit dem Charme der soliden Bausubstanz zu verbinden.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Pool, der gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt wird. Im Zuge der zukünftigen Grundstückstrennung wird dieser auf Seiten des Nachbargrundstücks zurückgebaut. Ein kleiner Teil des Grundstücks ist von der Gemeinde Niederau angepachtet; hierfür fällt lediglich eine jährliche Pacht von 23,00 € an.

Eine Immobilie mit viel Potenzial in ruhiger, familienfreundlicher Lage – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von Ihrem möglichen neuen Zuhause.

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Niederau, in der Straße Ring der Einheit. Das gepflegte Wohngebiet ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch seine verkehrsberuhigte Lage ohne Durchgangsverkehr aus. Die angenehme Nachbarschaft und das grüne Umfeld schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.
Niederau liegt verkehrsgünstig zwischen Meißen und Dresden und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, die Grundschule, medizinische Einrichtungen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Weinböhla und Meißen.
Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine gute Anbindung an Meißen sowie die umliegenden Orte. Ergänzt wird das Angebot durch den Bahnhof Niederau mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen in Richtung Meißen, Dresden und Riesa. Für Berufspendler bieten zudem die Bundesstraße B101 sowie die Autobahnen A4 und A13 eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Dresden und weiterer Wirtschaftsstandorte der Region.
Die reizvolle Umgebung mit ihren Feldern, Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig sind die historische Altstadt von Meißen, das Elbtal und zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten nur wenige Fahrminuten entfernt.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hervorragenden Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch auf die Vorzüge einer guten Verkehrsanbindung nicht verzichten möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Doppelhaushälfte
- 4 Zimmer
- voll unterkellert
- Garage
- Pool
- zusätzlicher Hobbyraum bzw. Arbeitszimmer im Spitzboden ca. 20 m^2
- Wintergarten

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, wenn Ihnen diese Immobilie gefällt und wir sie Ihnen vor Ort präsentieren dürfen. Das Objekt befindet sich in einen sehr gepflegten und angenehmen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir im Auftrag des Eigentümers nur Anfragen mit Ihrem vollständigen Namen, der vollständigen Anschrift sowie Ihrer Telefonnummer/n bearbeitet können.

Die im Exposé enthaltenen Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Der Grundriss dient ausschließlich einer schematischen Übersicht. Im Grundriss enthaltenes Mobiliar, sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände gelten als Einrichtungsvorschlag und müssen nicht vorhanden bzw. in Lage und Größe der Realität entsprechen.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr und wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie beruhen auf Angaben unserer Auftraggeber und wurden von uns, der ddimmo24 GmbH, nicht selbst überprüft. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen wir daher nicht. Eine Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Die Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger persönlich bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden.





Wohnen

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de



Essen



Küche

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de



Wintergarten



Kind 1

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de



Kind 2



Eltern

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de



Bad



Sitzecke

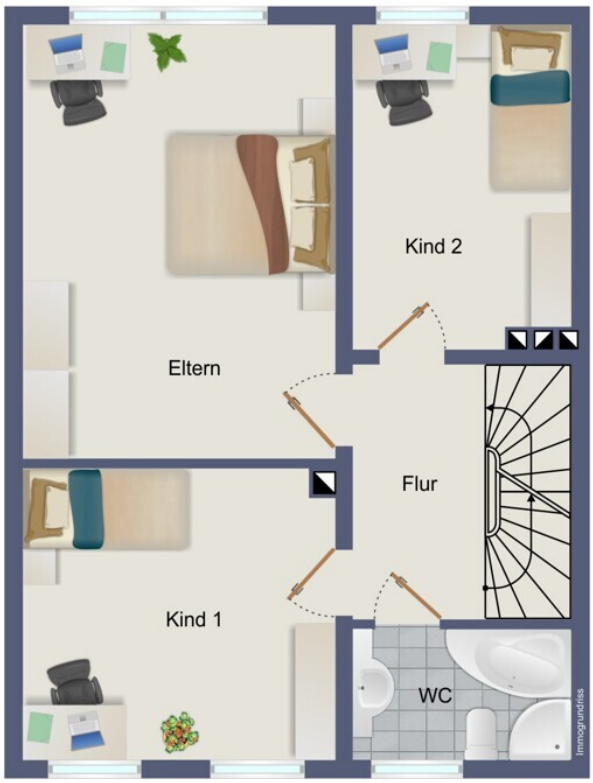
ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

Grundriss



Erdgeschoss

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de



Obergeschoss

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 015203405794 • Fax:
info@ddimmo24.de • www.ddimmo24.de

Ihr Ansprechpartner



Herr Jörg Sträche
ddimmo24 GmbH
Kirchplatz 6
01689 Weinböhla

Mobil: 015203405794

E-Mail: info@ddimmo24.de
Web: www.ddimmo24.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.