

Exposé

Wohnung in Kesselsdorf

Kesselsdorf - provisionsfrei: exklusive 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-446901

Wohnung

Verkauf: **147.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Bongardt

Stamsrieder Weg 10
01723 Kesselsdorf
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,33 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer Wohnung liegt im 1. OG eines 15-Parteien Hauses, die ab 01.06.2026 frei übernommen werden kann (Mietvertrag endet, da die Mieter innerhalb des Hauses umziehen).

Die Lage inmitten des Hauses mit unverbaubarem Blick auf den öffentlichen Parkbereich und einem Süd-Balkon mit freien Seiten nach Ost und West lässt jeden Tag des Jahres Urlaubsstimmung aufkommen.

Zu der Wohnung gehört ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz in der durch das Haus zugänglichen Tiefgarage.

Außerdem bietet ein eigener Kellerraum praktischen Stauraum zur Aufbewahrung von Gegenständen.

Im Haus herrscht ein vertrautes und ruhiges Miteinander, einige von ihnen wohnen seit vielen Jahren dort. Insgesamt handelt es sich um ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit meist stabilen, verlässlichen Nachbarschaften.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung lässt sich als gehoben bezeichnen.

- Massivparkett (Vollparkett) im Wohnzimmer
- Küche und Badezimmer mit Dusche und Wanne sind gefliest.
- Eine top gepflegte Einbauküche
- Ein teilüberdachter Balkon, der den Wohnraum erweitert und zum Verweilen einlädt
- Ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Ein Tiefgaragenstellplatz für sorgenfreies Parken

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

BWS Immobilien GmbH

An der Kalkhütte 4

88131 Lindau (Bodensee)

AG Kempten (Allgäu) HRB 14599

St.Nº 127/122/90461

Geschäftsführer: Holger Bongardt, Martin Bongardt

Provisionshinweis: Diese Immobilie wird ohne zusätzliche Käufer-Provision direkt vom Eigentümer angeboten. Mit dem Kaufinteressenten schließen wir keinen Maklervertrag ab.

Dieser kommt auch nicht durch Übermittlung von Unterlagen, der Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes zustande.

Da die Wohnung zurzeit noch bewohnt ist, sind die Bilder mit KI bearbeitet, um persönliche Gegenstände zu entfernen.

Lage

Kesselsdorf ist ein Stadtteil von Wilsdruff im Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge (Sachsen), vier Kilometer westlich an die Landeshauptstadt Dresden angrenzend Die Kernstadt Wilsdruff liegt etwa vier Kilometer nordwestlich von Kesselsdorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten sind gut zu erreichen.

Die Autobahnauffahrt zur A17 ist nur 1,5km entfernt und ist in 3 Minuten erreicht, die nächste Bushaltestelle ist 200m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht Front

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd Detail



Hausansicht Ost

Exposé - Galerie



Hausansicht West



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Flur

Exposé - Galerie

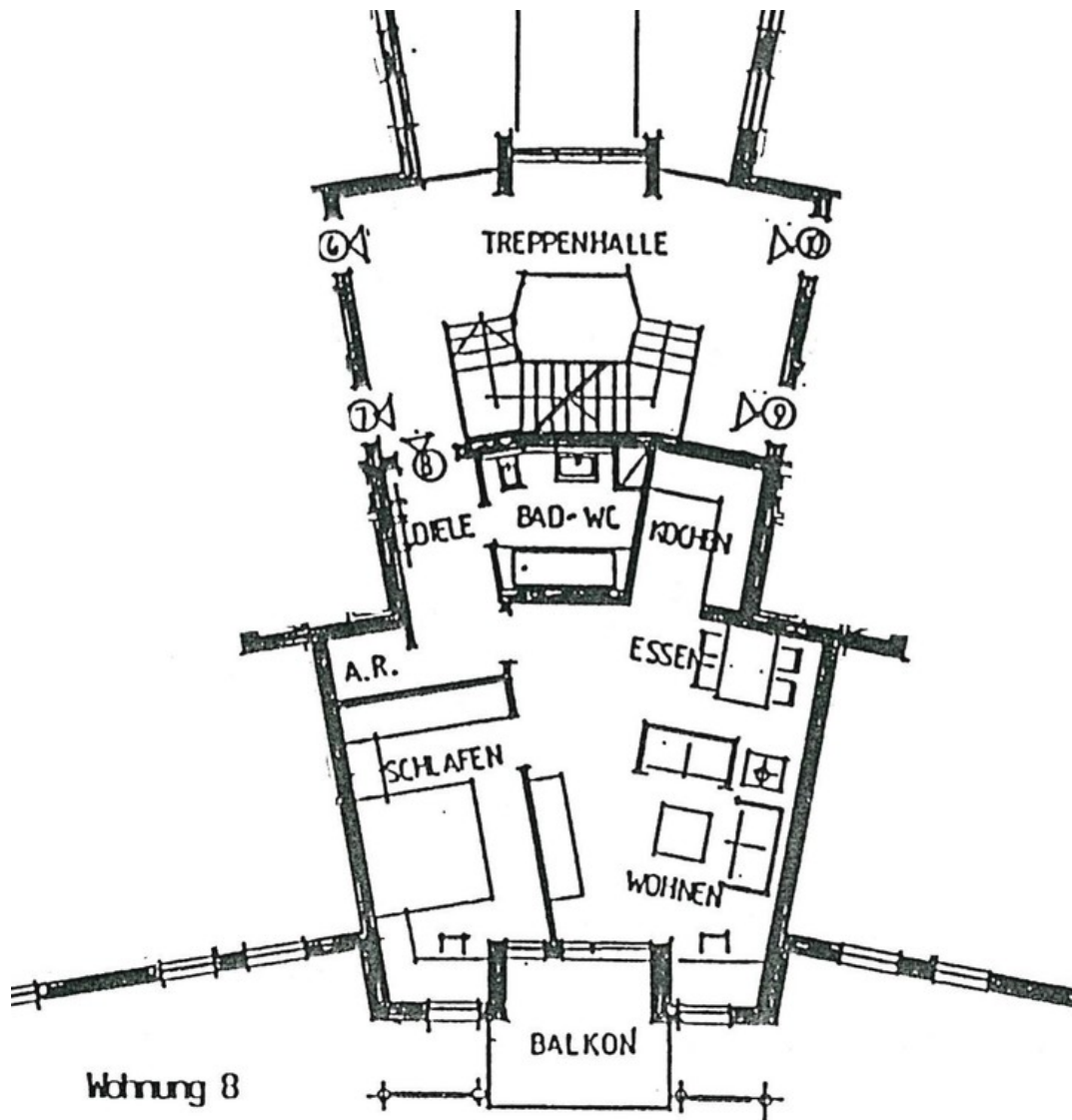


Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Wohnung 8

Diele	5.49 qm
Abstellraum	1.02 qm
Bad/WC	5.18 qm
Kochen	4.73 qm
Schlafen	14.37 qm
Wohnen/E.	26.77 qm
Balkon	3.60 qm
	<hr/>
	61.16 qm
./. 3% P.	1.83 qm
	<hr/>
	<u>59.33 qm</u>

Grundriss Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

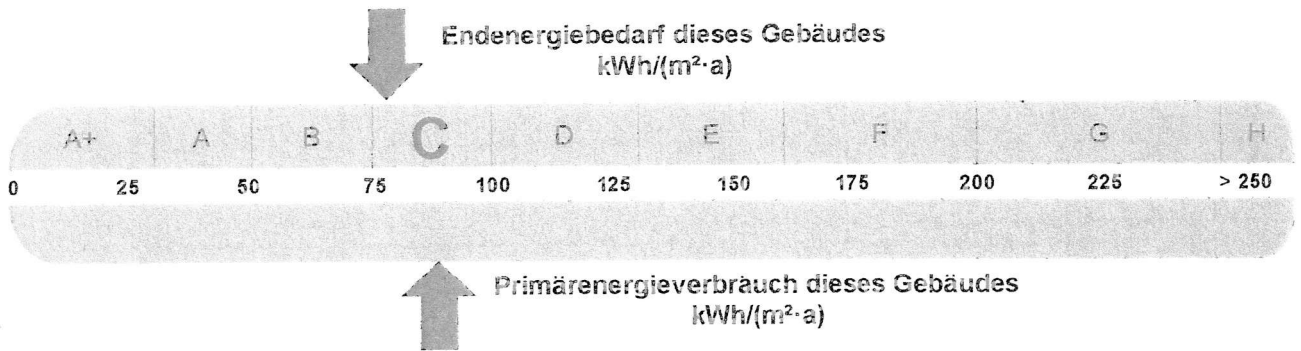
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

SN-2018-001655336

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵⁾

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

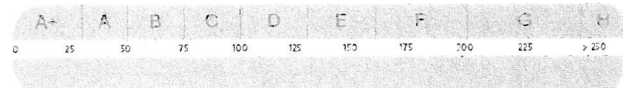
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40
MfH/Neubau
EFH/Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MfH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ CO₂-Emissionen

⁴⁾ nur für Einbauten sowie Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

⁵⁾ nur bei Neubau

⁶⁾ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷⁾ EFH: Effizienzhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.