

Einfamilienhaus

# AM BÖRNCHEN MERSCHWITZ

---







## Willkommen in • Merschwitz •

Der Ortsteil Merschwitz befindet sich in der Gemeinde Nünchritz, welche dem Landkreis Meißen zugeordnet ist. Der Ort ist landschaftlich reizvoll an der Elbe und am Rande der Sächsischen Weinstraße gelegen.

Der Hauptgemeindefort Nünchritz bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie Meißen-Dresden-Schöna. Auch durch den nahen Autobahnzubringer ist man infrastrukturell gut angebunden.



## Einfamilienhaus

# • Am Börnchen 1 •

Das hier angebotene Einfamilienhaus, welches im Jahr 1998 errichtet wurde, befindet sich in einer schönen Ecklage zu einer ruhigen Anliegerstraße. Zum Grundstück gehören neben dem großen und gepflegten Garten auch ein Gartenblockhaus sowie ein grün lackierter Container, welcher als Werkstatt oder Abstellraum genutzt werden kann.

Von der Einfahrt aus kann das zweigeschossige Haus über die integrierte Garage betreten werden. Diese bietet außerdem genug Platz für Lagermöglichkeiten oder eine Werkbank. Ein zweiter Zugang befindet sich rückseitig vom Garten aus und führt direkt in die Diele. Diese dient als Verteiler für ein Gäste-WC, das Wohnzimmer sowie die Küche. Die beiden letzten Räume schließen direkt an die großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse an. Die Räume im Erdgeschoss profitieren von einer angenehmen Raumhöhe von 2,75m. Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss und von da aus zu einem offenen, flexibel nutzbaren Bereich. Aktuell dient dieser als zweites Wohnzimmer. Von hier aus schließen sich ein Schlaf- und ein Kinderzimmer an. Direkt neben der Treppe befindet sich das Hauptbad, welches über eine Badewanne und eine Dusche verfügt. An die Zimmer am Westgiebel schließt sich ein überdachter Balkon an.

Das Gebäude wurde in Holzständerbauweise errichtet. Die Fassade ist im Erdgeschoss als Fachwerk mit Klinker-Ausfachung gestaltet. Die Giebel des Obergeschosses präsentieren sich mit einer Holz-Deckelschalung. Die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Die Fenster im Erdgeschoss sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und verfügen über weiße Fensterläden. Im Dachgeschoss wurden Holzfenster eingebaut. Auch sind alle Innentüren in Holz gefertigt.

# • Erdgeschoss •

108,59 m<sup>2</sup>

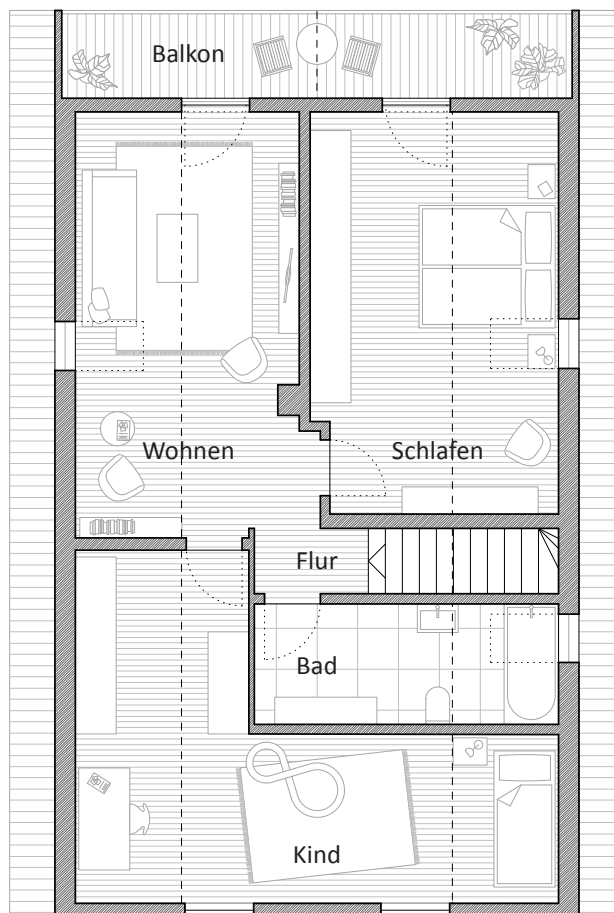


---

Diele	Wohnzimmer	Küche
14,11 m <sup>2</sup>	21,68 m <sup>2</sup>	9,45 m <sup>2</sup>
WC	Terrasse	Garage / Werkstatt
2,01 m <sup>2</sup>	32,48 m <sup>2</sup> (16,24 m <sup>2</sup> )	45,10 m <sup>2</sup>

# • Obergeschoss •

64,45 m<sup>2</sup>



---

Treppe / Flur	Wohnzimmer 16,84 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer 16,72 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 19,28 m <sup>2</sup>	Badezimmer 6,96 m <sup>2</sup>	Balkon 9,31 m <sup>2</sup> (4,65 m <sup>2</sup> )







## Am Börnchen Nr. 1 • Objektdaten •

Baujahr	1998
Grundstücksgröße	718 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	127,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	193,92 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	2 Etagen
Bauweise	Holzständerbauweise
Böden	Linoleum, Fliesen, Textil
Außenbereich	Terrasse, Garten, Balkon
Ausstattung	Einbauküche, Fensterläden im EG
Stellplatz	Garage

Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Energieausweis	ja, gültig bis 24.05.2032
Endenergieverbrauch	106 kWh/(m <sup>2</sup> per a)

freiwerdend ab April 2023

**Kaufpreis Haus** 375.000,00 €  
Käufer-Maklercourtage 0,00 €



S

## SICHERHEIT

Versicherungen

Kein Vermögensaufbau ohne Vermögensabsicherung!

z.B. Grundfähigkeit, schwere Krankheiten, Todesfallrisiken, Unfall und Dienst- und Erwerbsunfähigkeit

N

## NUTZEN

Finanzplanung

Lieber einen Tag über das Geld nachdenken, als 31 Tage dafür zu arbeiten.

private Finanzplanung mit Ist-Stand-Analyse

G

## GEWINN

Investment

Die Immobilie als Kapitalanlage.

Denkmalobjekt mit erhöhter AfA, Renditeobjekte, Fondsinvestments, steueroptimierte Kapitalpläne mit flexibler Ausschüttung

## • Unternehmen •

Das Fundament unseres erfolgreichen und angesehenen Immobilienunternehmens wurde 1992 in Dresden gelegt. Das Familienunternehmen ist auf das Immobilien- und Versicherungsmaklergeschäft spezialisiert.

Die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern aus der Region ermöglicht es uns, auf die Kundenansprüche und -wünsche sehr speziell und individuell eingehen zu können. Wir begleiten unsere Kunden mit Kompetenz, jahrelanger Markterfahrung und Fachkenntnissen persönlich, von der Analyse bis zur Fertigstellung bzw. Vermietung.

Unser Ziel ist es, alle individuellen Wünsche unserer Kunden einzubeziehen und eine Immobilie anzubieten, die äquivalent zu deren Bedürfnissen steht.



**Andree Jährig**

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

**Geschäftsführer** SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

## Impressum

### **Herausgeber**

SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH

### **Layout • Illustrationen • Fotos**

Lina Abdennabi & Peter Jährig

### **SNG Immobilien- und Versicherungsmakler GmbH**

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

