

WEINBÖHLA · LUFTKURORT · SACHSEN

1899

Historische Gründerzeit-Villa

Turmaufbau · 208 m² · 860 m² Grundstück

208 m²
Wohnfläche

860 m²
Grundstück

Bj. 1899

Kaufpreis
630.000 €

EXKLUSIVES WOHNANWESEN · WEINBÖHLA

Historische Gründerzeit-Villa

mit Turmaufbau · Erbaut 1899

208 m²
Wohnfläche

860 m²
Grundstück

6
Zimmer

1899
Baujahr

Schindlerstraße 37 · 01689 Weinböhlä · Sachsen

Kaufpreis: 630.000 €

Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstück	Zimmer	Baujahr	Energiekl.
630.000 €	208 m²	860 m²	6	ca. 1899	D

DAS BESONDERE

Einzigartig. Zeitlos. Unverwechselbar.

Mitten im Luftkurort Weinböhla, am Ende einer ruhigen Wohnstraße, erhebt sich ein Haus, das seinesgleichen sucht – eine Gründerzeit-Villa aus dem Jahr 1899 mit markantem Turmaufbau, üppig gegliederter Fassade, großzügigen Raumhöhen und einem Grundstück, das Raum zum Leben, Atmen und Träumen lässt. Über das begehbare Flachdach reicht der Blick bis zur Albrechtsburg Meißen.

<p>— Villenarchitektur 1899 Turmaufbau, Natursteinsockel, Wetterfahne – Geschichte, die man spürt.</p>	<p>— 860 m² Grundstück Großzügig, grün und ruhig – mit Terrasse, Werkstatt und Garage.</p>
<p>— Panoramablick Begehbare Flachdach mit Fernblick bis zur Albrechtsburg Meißen.</p>	<p>— Flexibel nutzbar EFH oder Zweifamilienhaus – ohne Umbau, einfach Tür aufmachen.</p>
<p>— Kamin & Fußboden-HZK Atmosphäre durch Kamin im Wohnzimmer + Fußbodenheizung im EG.</p>	<p>— Dresden in 20 Min. Luftkurort mit Weinbergen – und trotzdem Metropole in Griffweite.</p>

ERSTE EINBLICKE

Das Objekt in Bildern





DIE IMMOBILIE

Mehr als ein Haus – eine Geschichte.

Als dieses Haus 1899 errichtet wurde, war Villenarchitektur ein Statement. Der markante Turm, die reich gegliederte Fassade mit dekorativen Fensterrahmen, der Natursteinsockel und das steile Zeltdach mit Wetterfahne erzählen von einer Epoche, in der Häuser gebaut wurden, um zu beeindrucken. Heute beeindruckt dieses Ensemble noch immer – ganz ohne Denkmalschutzaufgaben.

Im Inneren erwartet Sie ein großzügiges, helles Raumkonzept auf zwei Vollgeschossen. Das zentrale Treppenhaus erschließt beide Etagen, die derzeit als zwei vollständig getrennte Wohneinheiten genutzt werden. Ein einfaches Öffnen der breiten Etagentür genügt, um die gesamten rund 208 m² als ein zusammenhängendes Domizil zu erleben – kein Umbau, keine Genehmigung notwendig.

Das Erdgeschoss / Hochparterre bietet eine großzügige Diele, ein Master-Bad mit Wanne, Dusche und WC, ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Arbeitszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer sowie eine Küche mit Einbauküche. Das Obergeschoss überzeugt mit eigenem Zugang, Wohnzimmer, Schlafzimmer, separatem Duschbad und weiterer Küche.

Das begehbare Flachdach über dem Obergeschoss öffnet sich zu einem Panorama der Extraklasse – freier Blick über Weinböhla bis zur Albrechtsburg in Meißen. Kein Notverkauf – Übergabe nach Vereinbarung.

INNENRÄUME & DETAILS

Wohnen mit Geschichte





AUSSTATTUNG

Was Sie erwartet.

Gebäude & Konstruktion

✓ Gründerzeit-Villa, Baujahr ca. 1899	✓ Bruchsteinmauerwerk im Keller, Mischmauerwerk & Ziegel
✓ Repräsentatives zentrales Treppenhaus	✓ Hohe Raumhöhen (gründerzeitlich)
✓ Teilunterkellert	✓ Kein Denkmalschutz – volle Gestaltungsfreiheit
✓ Neue Zaunanlage (2025)	

Heizung & Technik

✓ Ölzentralheizung, TÜV-geprüft 2025, Wirkungsgrad >90 %	✓ 10.000-Liter Öltank
✓ Fußbodenheizung EG / Hochparterre (Küche, Bad)	✓ Heizkörper in den übrigen Räumen
✓ Kamin im Wohnzimmer EG	✓ Voll erschlossen: Öl, Kanal, Strom, Wasser, Breitband
✓ Kunststofffenster	

Innenausstattung

✓ Master-Bad mit Wanne, Dusche & WC	✓ Separates Duschbad im OG + Gäste-WC
✓ Einbauküche in beiden Etagen (im Kaufpreis)	✓ Gehobene Ausstattung, gepflegte Innenräume
✓ Begehbare Flachdach als Dachterrasse	

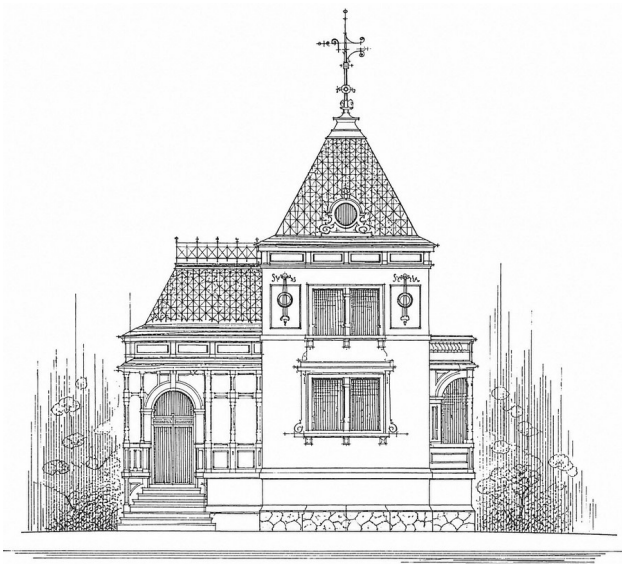
Außen & Nebengebäude

✓ Grundstück 860 m ² mit Rasen & Baumbestand	✓ Freiterrasse (SW-Ausrichtung)
✓ Garage (baurechtlich gesicherte Grenzbebauung)	✓ Werkstatt / Nebengebäude
✓ Mindestens 1 Kfz-Stellplatz vor Garage	

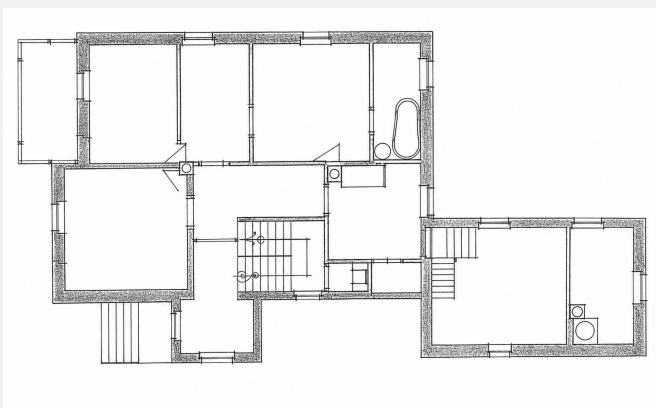
HISTORISCHE ANSICHTEN

Zeuge einer Epoche.

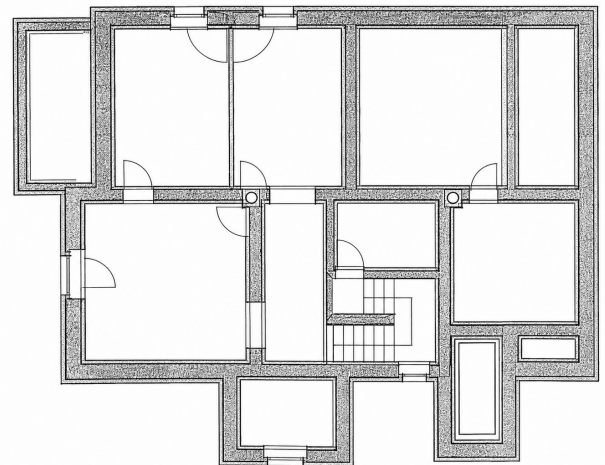
Die originalen Baupläne aus dem Jahr 1899 zeigen ein Gebäude, das von Anfang an auf Wirkung ausgelegt war: Turmaufbau, Zeltdach mit Wetterfahne, reich gegliederte Fassade – 125 Jahre später hat diese Villa ihre Ausstrahlung nicht verloren.



ORIGINALE GRUNDRISSE 1899



Erdgeschoss / Hochparterre



Obergeschoss

LAGE & INFRASTRUKTUR

Weinböhla – Luftkurort mit Weltanschluss.

Weinböhla ist ein staatlich anerkannter Luftkurort an der sächsischen Weinstraße – umgeben von Weinbergen, Naherholungsgebieten und gut ausgebautem Radwegenetz. Das Objekt liegt am Ende einer ruhigen

Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, in einer gewachsenen Villen- und Einfamilienhauslage mit gepflegter Bebauung und viel Grün.

Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker)	~5 min zu Fuß / 2 min Auto
Schulen & Kindergärten	Im Ort vorhanden
Ärzte & Apotheke	Weinböhlen Ortszentrum
S-Bahn Dresden–Meißen	Haltestelle Weinböhlen
Dresden Zentrum	ca. 20–25 Min. mit dem Auto
Meißen / Albrechtsburg	ca. 15 Min. mit dem Auto
Weinberge & Wanderwege	Direkt vor der Haustür

OBJEKTDATEN**Alle Fakten kompakt.**

Objektart	Historische Gründerzeit-Villa mit Anbau
Adresse	Schindlerstraße 37, 01689 Weinböhla
Baujahr	ca. 1899
Wohnfläche	ca. 208 m²
Nutzfläche	ca. 241 m²
Grundstücksfläche	860 m²
Zimmer gesamt	6 (davon 3 Schlafzimmer)
Badezimmer	2 + Gäste-WC
Etagen	EG / Hochparterre + Obergeschoss
Einliegerwohnung	Ja – vollständig abgeschlossen
Keller	Teilunterkellert (Bruchsteinmauerwerk)
Heizung	Ölzentralheizung, TÜV 2025, 10.000-l-Tank
Fußbodenheizung	EG / Hochparterre (Küche & Bad)
Kamin	Ja, Wohnzimmer EG
Fenster	Kunststoff
Dachterrasse	Begehbare Flachdach, Panoramablick bis Albrechtsburg
Garage	Ja (Grenzbebauung, baurechtlich gesichert)
Werkstatt	Ja
Stellplätze	2 (Garage + Vorplatz)
Terrasse	Ja, Südwest-Ausrichtung
Denkmalschutz	Nein
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Energieausweis	Bedarfsausweis, Klasse D, 145 kWh/(m²-a), Öl
Kaufpreis	630.000 €
Käuferprovision	3 % des KP zzgl. MwSt.
Verkäuferprovision	3 % des KP zzgl. MwSt.

ENERGIEAUSWEIS**Energetische Kennwerte.**

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m²-a)
Primärenergieträger	Öl

Energetische Optimierungen (Wärmepumpe, PV-Anlage) sind ohne Denkmalschutz-Auflagen uneingeschränkt möglich und können die Effizienzklasse deutlich verbessern.

<p>IHR MAKLER – ANSPRECHPARTNER</p> <p>Carsten Steglich MHG – Meissner Haus und Grundvertrieb GmbH OT Sornitz 4 · D-01665 Käbschütztal</p> <p>■ 035244 – 499 019 ■ 0162 – 276 6453 ✉ kontakt@mhg-vertrieb.de ■ www.mhg-vertrieb.de</p>	<p>EIGENTÜMER</p> <p>Christoph & Annette Großer Schindlerstraße 37 01689 Weinböhla</p> <p>Verkauf aus privaten Gründen – kein Notverkauf.</p>
--	---

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers sowie allgemein zugänglichen Informationen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten. Provision je 3 % des KP zzgl. MwSt. von Käufer und Verkäufer. Exposé Nr. VK041-2026 · MHG Meissner Haus und Grundvertrieb GmbH.