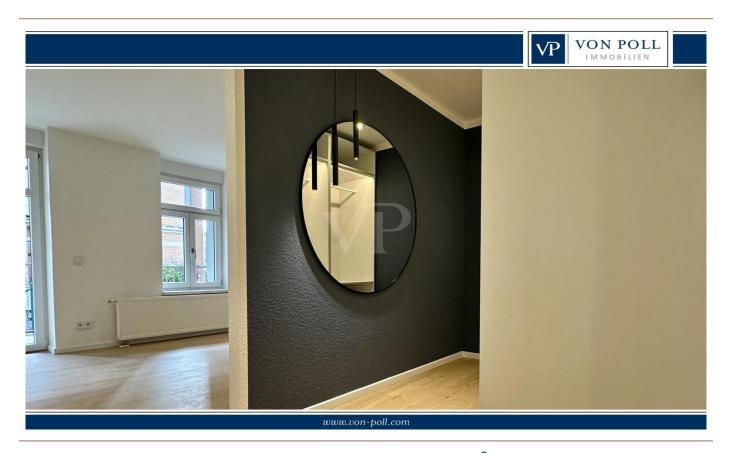


#### Dresden

# Frisch sanierte 2-Raum-Wohnung in Dresden-Naußlitz

Objektnummer: 25441074



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25441074
Wohnfläche	ca. 68,95 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	27.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	72.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	В
Baujahr laut Energieausweis	1919





























































#### Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte 2,5-Raum-Wohnung im Hochparterre eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1919 verbindet auf rund 70 m² Wohnfläche historischen Charakter mit gehobenem, zeitgemäßem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2025 wurde die Wohnung stilvoll modernisiert und bis ins Detail durchdacht gestaltet – sie präsentiert sich heute in erstklassigem Zustand und ist derzeit leerstehend, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht gleichermaßen interessant ist.

Das Objekt besticht durch sehr hochwertige Materialien. So wurde ein komplettes Lichtsystem der Firma Paulmann, Badinstallationen der Firma Schlüter & Elektroanlage durch die Firma GIRA verbaut. Auch der Bodenbelag des Objektes hebt sich durch seinen warmen, wohnlichen Ton hervor und ist trotz des hölzernen Aufbaus feuchtigkeitsresistent. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Eine große Terrassentür sorgt für viel Tageslicht und führt auf die neu gestaltete, erweiterte Terrasse, die mit ihrem modernen Design und gemütlichem Outdoor-Flair zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer wurde im Zuge der Sanierung neu strukturiert und bietet nun einen begehbaren Kleiderschrank mit exklusiven Lichtinstallationen, sowie einem extragroßen Spiegel. Gegenüber dem Bett wurde eine Echtholz-TV-Wand installiert, hinter welcher bereits alle Medien für die Installation eines Fernsehers vorbereitet wurden. Aus dem Schlafzimmer gelangt man auf den ruhig gelegenen Balkon - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und präsentiert sich in moderner Gestaltung mit hochwertigen Materialien. So wurde beispielsweise italienisches Feinsteinzeug der Keramikmanufaktur Ceramiche Caesar aus Fiorano anstelle von handelsüblichen Fliesen verwendet. Der durchgängige gestalterische rote Faden in Form schwarzer Akzente – von den Badarmaturen über Türklinken in der Wohnung bis hin zu ausgewählten Beleuchtungselementen – verleiht der Wohnung einen eleganten, einheitlich gehobenen Charakter.

Eine maßgefertigte Einbauküche der Firma Franke ergänzt die Sanierung und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Bodenbeläge und Beleuchtungselemente wurden ebenfalls erneuert, wodurch ein skandinavisch-modernes und in sich stimmiges Gesamtbild entsteht. Der angeschlossene Hauswirtschaftsraum



befindet sich auf der Ebene des Erdgeschosses und ergänzt die Wohnung um praktischen Stauraum. Hier ist auch der Anschluss für die Waschmaschine zu finden.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt nur sechs Wohneinheiten, was eine angenehme und private Wohnatmosphäre schafft. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein PKW-Stellplatz im Hof ist für 10.000€ Aufpreis verfügbar und sorgt für eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Mit ihrem hochwertigen Ausstattungsstandard, dem aktuell frei verfügbaren Zustand und der attraktiven Lage bietet diese Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als stilvolles Eigenheim für Eigennutzer mit Sinn für Qualität und Komfort, als auch mit ca. 5% Rendite als renditestarke Kapitalanlage durch Vermietung.



#### Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in Dresden-Naußlitz, einem westlich gelegenen Stadtteil, der durch seine grüne und ruhige Umgebung besticht und dennoch eine hervorragende Anbindung an die Dresdner Innenstadt bietet. Naußlitz zeichnet sich durch seine Mischung aus historischer Bebauung und moderner Infrastruktur aus, die das Viertel besonders bei Familien und Berufstätigen beliebt macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen Dresdens. Für Autofahrer besteht über die B173 und die nahegelegene A17 eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und zur Dresdner Innenstadt.

In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Zusätzlich sorgen Ärzte, Apotheken und Dienstleister für eine umfassende Versorgung vor Ort.

Naußlitz bietet auch im Freizeitbereich eine hohe Lebensqualität. Verschiedene Grünflächen und Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. In der Nähe finden sich das Naherholungsgebiet Zschonergrund sowie mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten, da das Dresdner Stadtzentrum mit seinen Museen, Theatern und historischen Sehenswürdigkeiten schnell erreichbar ist.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Mehrere Kitas sowie Grund- und Oberschulen sind in Naußlitz oder den benachbarten Stadtteilen ansässig und gut erreichbar.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1919.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



#### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com