

Dresden

# Bezugsfreie grüne Idylle mitten in der Dresdner Altstadt

Objektnummer: 25441014



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

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

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25441014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>579.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 101,15 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.06.2027</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>70.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## Ein erster Eindruck

Mitten in der Dresdner Altstadt entfaltet diese Erdgeschosswohnung eine seltene Ruhe: urban im Auftakt, privat im Alltag, mit einem Garten, der in dieser Lage fast überrascht. Das Haus stammt aus dem Jahr 2017, die Wohnung wirkt gepflegt, zeitgemäß und angenehm selbstverständlich. Auf ca. 101,15 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein offener Wohnbereich, der das Leben nach draußen weiterführt. Der private Garten schenkt der Wohnung Weite, Luft und eine eigene grüne Adresse innerhalb der Stadt.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt. Die offene Küche fügt sich hier nicht als Nebenraum an, sondern als Teil des täglichen Geschehens: kochen, sitzen, ankommen, weiterreden. Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet, unter anderem von SIEMENS, und passt zum gehobenen Anspruch der Wohnung. Durch die Erdgeschosslage entsteht ein direkter Bezug zum Außenbereich; der Garten ist nicht nur Kulisse, sondern ein zusätzlicher Lebensraum mit außergewöhnlich viel Freifläche für eine Innenstadtlage. Hier bekommt der Morgenkaffee einen anderen Rahmen, und ein Abend in der Altstadt endet nicht zwangsläufig in der Stadt, sondern im eigenen Grün.

Die beiden Schlafzimmer liegen angenehm getrennt vom lebendigeren Mittelpunkt der Wohnung und geben dem Zuhause eine ruhige Seite. Im Schlafzimmer treffen warmer Holzfußboden, helle Vorhänge und eine sanft strukturierte Wandfläche aufeinander, wodurch der Raum ruhig und zurückgenommen wirkt. Der Eingangsbereich empfängt mit großformatigen grauen Bodenfliesen und führt mit klaren Linien weiter in den Wohnbereich. Direkt am Eingang liegt ein praktischer Hauswirtschaftsbereich, in dem Waschmaschine und Trockner platzsparend ihren festen Platz finden. Diese kurzen Wege und die gut nutzbaren Nebenflächen machen den Alltag spürbar unkompliziert, ohne dass die Wohnung ihren eleganten Charakter verliert.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und fügt sich mit seiner reduzierten Sprache stimmig in das Gesamtbild ein. Warme beige und graubraune Fliesen, ein Waschtisch mit Holzfront und ein weißer Handtuchheizkörper geben dem Bad eine gepflegte, ruhige Atmosphäre. Eine Badewanne ergänzt den Raum und bringt Komfort in den Alltag. Auch an Stauraum ist gedacht: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung und nimmt auf, was nicht täglich im Blick sein soll.

Die zentrale Lage in der Dresdner Altstadt verbindet kurze Wege mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Parkmöglichkeiten finden sich im Umfeld, während die Wohnung selbst einen seltenen Gegenpol zur städtischen Bewegung setzt. Innenstadt,

**moderner Komfort und ein privater Garten fügen sich hier zu einem Zuhause, das nicht laut auftreten muss, um lange in Erinnerung zu bleiben.**

**Das Objekt befindet sich im Bieterverfahren, der angebotene Preis ist der Mindestpreis für diese Immobilie.**

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## **Ausstattung und Details**

- Erdgeschosswohnung in zentraler Lage der Dresdner Altstadt
- Modernes Mehrfamilienhaus, Baujahr 2017
- 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Offene Wohnküche als zentraler Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (u. a. SIEMENS)
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Eigenes Kellerabteil vorhanden
- Großzügiger, privater Garten mit außergewöhnlich viel Freifläche für eine Innenstadtlage
- Attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Außenbereich
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Vielfältige Parkmöglichkeiten im Umfeld
- Zeitgemäßer Ausstattungsstandard und funktionales Wohnkonzept

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## **Alles zum Standort**

Dresden, insbesondere die Altstadt, verkörpert eine Symbiose aus historischer Eleganz und modernem urbanem Lebensstil, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die sie zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilienkäufer macht. Hier verbinden sich Prestige und Lebensqualität auf harmonische Weise, getragen von einem dynamischen Umfeld, das sowohl Tradition als auch Innovation zelebriert.

Im Herzen Dresdens gelegen, präsentiert sich das Viertel als ein Refugium für Liebhaber exklusiven Wohnens. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Kulturinstitutionen und stilvollen Gastronomiebetrieben schafft eine Atmosphäre von diskreter Noblesse und urbaner Lebensfreude. Dieses Quartier vereint urbanen Charme mit einer privaten, zurückhaltenden Eleganz, die das Wohnen hier zu einem besonderen Erlebnis macht.

Die Umgebung überzeugt durch eine exquisite Auswahl an erstklassigen Restaurants und Cafés, die kulinarische Vielfalt auf höchstem Niveau bieten – von der gehobenen regionalen Küche bis hin zu innovativen veganen Konzepten, nur wenige Gehminuten entfernt. Kulturinteressierte genießen die unmittelbare Nähe zur Hochschule für Musik Dresden mit ihrem neuen Konzertsaal sowie zu renommierten Theatern wie dem Theater am Wettiner Platz und dem t.j.g. theater junge generation, die das kulturelle Leben bereichern. Für exklusive Einkaufserlebnisse und den täglichen Bedarf stehen elegante Supermärkte und Feinkostläden in fußläufiger Entfernung bereit. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Bahnhof Mitte / Könnertstraße in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar, garantiert eine mühelose Erreichbarkeit aller urbanen Highlights.

Für den anspruchsvollen Käufer, der Wert auf ein Leben voller Stil, Kultur und Privatsphäre legt, bietet diese Lage in Dresden ein unvergleichliches Wohnumfeld. Hier verschmelzen exklusive Lebensart und urbane Dynamik zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertentwicklung verspricht.

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## **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](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**