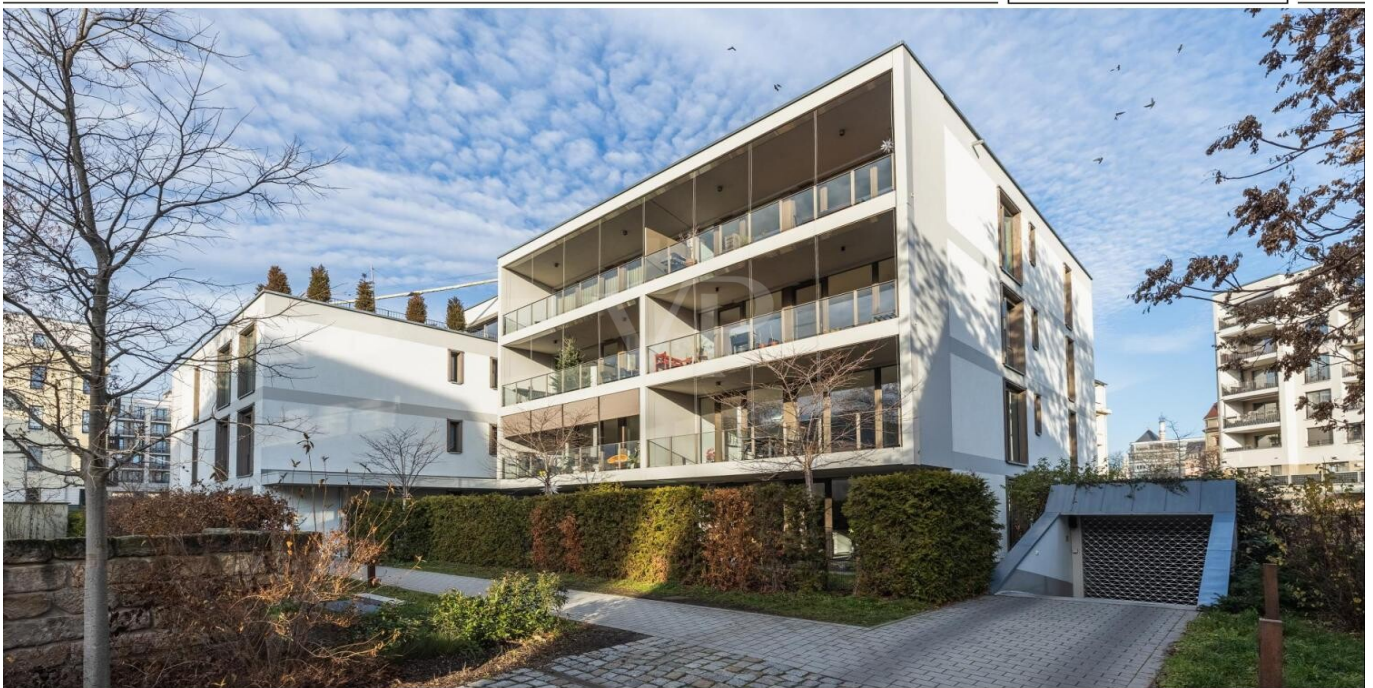


Dresden

# Die eigene grüne Idylle mitten in der Dresdner Altstadt

Objektnummer: 25441014



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

**KAUFPREIS: 650.000 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
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25441014	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101,15 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2017		
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	15.06.2027	Endenergiebedarf	70.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2017

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## Ein erster Eindruck

Die Erdgeschosswohnung in der Dresdner Altstadt liegt in einem modernen Mehrfamilienhaus, das 2017 errichtet wurde. Die Einheit umfasst drei Räume, darunter eine offen gestaltete Wohnküche, die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Bei der Einbauküche handelt es sich größtenteils um Elektrogeräte der Marke SIEMENS, lediglich der Kühlschrank ist von der Marke AEG und die Dunstabzugshaube von falmec. Das Bad ist zeitgemäß ausgestattet, ergänzend steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Ein besonderes Merkmal ist der großzügige Garten, welcher für eine Innenstadtlage ungewöhnlich viel Freifläche bietet und die Wohnung einfasst. Stellplätze sind der Wohnung nicht zugeordnet; durch die zentrale Lage bestehen jedoch gute Park- und ÖPNV-Alternativen.

Insgesamt handelt es sich um eine funktional geschnittene Wohnung mit modernem Ausstattungsstandard und einem klaren Mehrwert durch die private Außenfläche.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, erzielt werden 1.400€ Kaltmiete pro Monat. Das unterstreicht das Potenzial als Kapitalanlage.

**Objektnummer: 25441014 - 01067 Dresden**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Dresdner Innenstadt, nur wenige Gehminuten von Altmarkt, Postplatz und der historischen Altstadt entfernt. Die Schützengasse ist eine ruhige Seitenstraße mit überwiegend moderner Wohnbebauung, wodurch die Lage eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnatmosphäre bietet.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie kulturelle Einrichtungen wie Zwinger, Semperoper und Kulturpalast schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über den Postplatz optimal angebunden und ermöglicht eine zügige Verbindung in alle Stadtteile. Trotz der innerstädtischen Lage bleibt das unmittelbare Wohnumfeld übersichtlich und gut strukturiert.

Die Lage zählt zu den gefragten Adressen der Innenstadt, da sie eine klare städtische Ausrichtung mit hoher Alltagstauglichkeit und kurzen Wegen vereint.

**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)