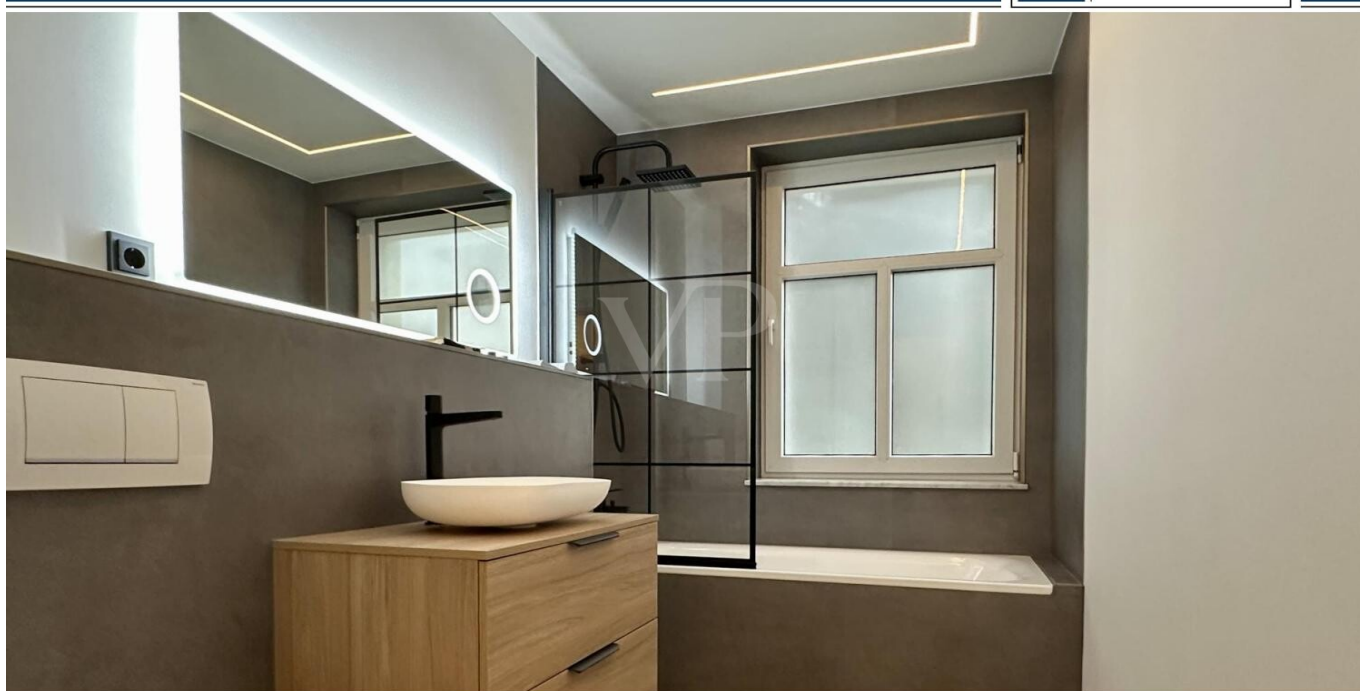


Dresden – Cotta

# Bezugsfreie, hochwertig modernisierte 3-Raumwohnung mit Terrasse im eigenen Garten in Dresden-Cotta

Objektnummer: 25441070



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

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

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 25441070                              |
| Wohnfläche   | ca. 89 m²                             |
| Etage        | 1                                     |
| Zimmer       | 3                                     |
| Schlafzimmer | 2                                     |
| Badezimmer   | 1                                     |
| Baujahr      | 1900                                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 350.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 70 m²                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                             |

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 71.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930          |

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Ein erster Eindruck

Diese 2025 sanierte Eigentumswohnung im Hochparterre der Weidentalstraße 15b verbindet modernen und geschützten Wohnkomfort mit einem durchdachten Ausstattungskonzept. Schon beim Betreten fällt die klare, helle Gestaltung auf, die durch hochwertige LED-Beleuchtung in allen Räumen durch Leisten und Spots optimal in Szene gesetzt wird.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, von welchem aus Sie direkt in den abgegrenzten, privaten Terrassenbereich gelangen. Dieser wird durch eine umrandende Heckenbepflanzung ideal vor fremden Einblicken geschützt und lädt zum Entspannen ein.

Tatsächlich verfügt die Wohnung über ca. 70m<sup>2</sup> Nutzfläche, hinzukommend zu 22m<sup>2</sup> Terrasse und einem 6m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Sanierung erfolgte mit viel Liebe zum Detail, sodass ein stimmiges Gesamtambiente entstanden ist: klare Linien, moderne Materialien und eine zeitgemäße Beleuchtungslösung, die die Räume freundlich und wohnlich wirken lässt.

Eine Einbauküche kann auf Wunsch nach Ihren Vorstellungen ergänzt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein zentrales Contracting-System mehrerer Gebäude - effizient, planbar und ohne Investitionsrisiko für den Eigentümer.

Der Stellplatz auf dem Grundstück ist der Wohnung fest zugeordnet und wird somit mit erworben.

Ob als Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnqualität in ruhiger Lage.

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung profitiert von einer attraktiven Lage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen sowie eine S- oder U-Bahn-Station sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht ein zügiger Anschluss an die Autobahn, wodurch das Umland ebenfalls bestens angebunden ist.

Die Nahversorgung ist vielfältig und alltagsfreundlich gestaltet. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants, die das Quartier beleben. Wochenmärkte in der Umgebung bieten zusätzlich frische Produkte aus der Region und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch Hochschulen und Universitäten sind dank der guten ÖPNV-Anbindung problemlos erreichbar. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Arztpraxen, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus bietet die Lage zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, während Sportvereine, Fitnessstudios und Kultureinrichtungen wie Theater oder Museen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## 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)