

Dresden - Pennrich

ETW-Paket aus drei vermieteten Erdgeschoss- Wohnungen in Dresden-Pennrich

Objektnummer: 26441011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 502.645 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,59 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

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

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Auf einen Blick

Objektnummer	26441011	Kaufpreis	502.645 EUR
Wohnfläche	ca. 210,59 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1996		
Stellplatz	3 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 210 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 210 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	80.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



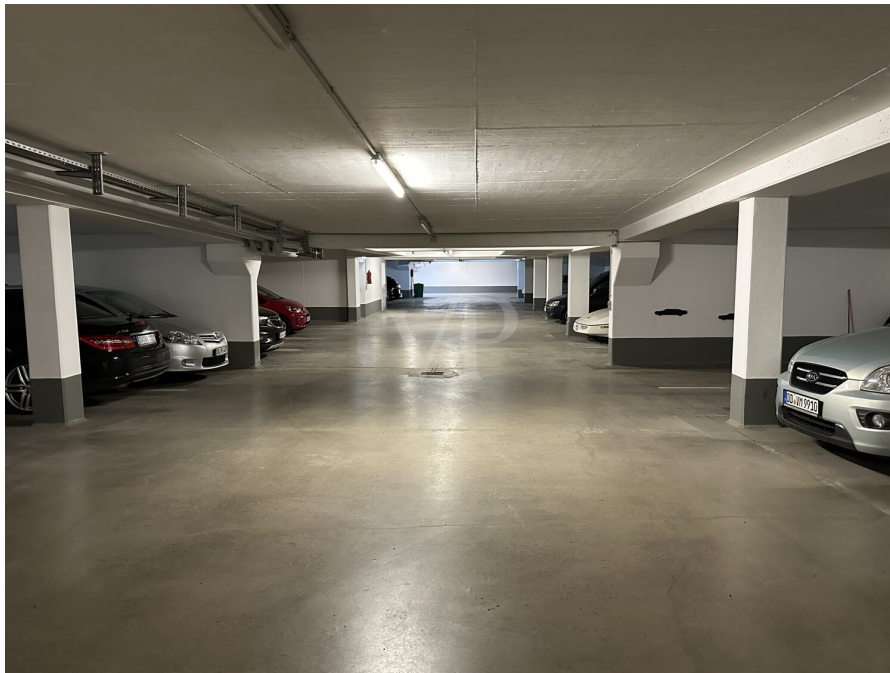
Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



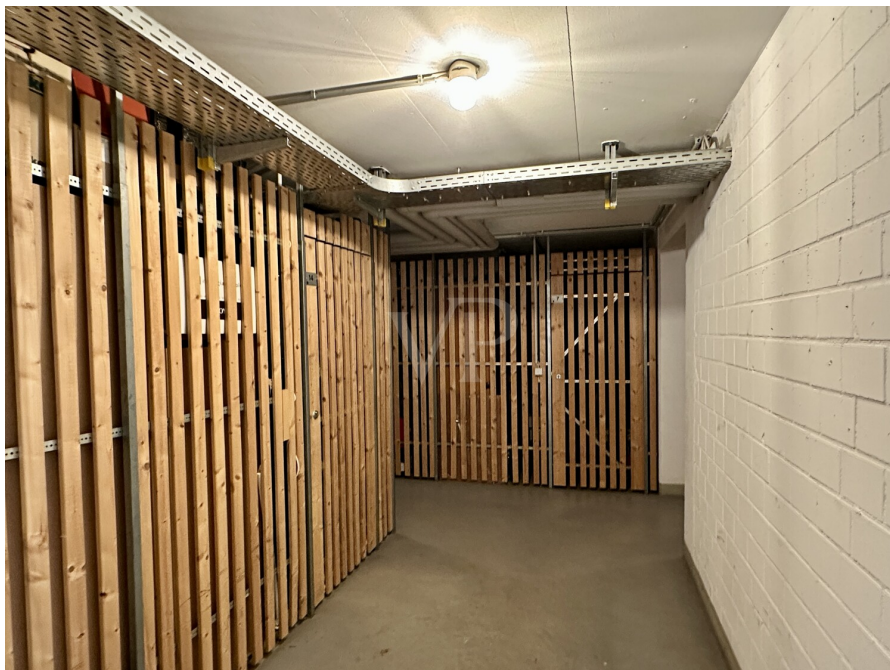
Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Die Immobilie



Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Grundrisse



Rechnerplan, nicht maßstäblich



Maßstabplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich

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

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen drei vermietete Eigentumswohnungen in ruhiger Wohnlage von Dresden, Gemarkung Pennrich, im Stadtteil Gompitz/Altfranken. Alle Einheiten befinden sich im Erdgeschoss der jeweiligen Wohnhäuser und überzeugen durch funktionale Grundrisse sowie attraktive Zusatzflächen.

Im Haus 17 befinden sich zwei gut geschnittene 3-Raum-Wohnungen, jeweils mit Balkon und zusätzlichem Gäste-WC, was den Wohnkomfort spürbar erhöht und die Vermietbarkeit langfristig sichert. Die 2-Raum-Wohnung im Haus 21 liegt ebenfalls im Erdgeschoss und verfügt über eine kleine Terrasse mit Zugang zu einem eigenen Gartenabteil von ca. 18,44 m². Ergänzend bietet diese Einheit einen praktischen Abstellraum, einen vorgesetzten Ankleideraum vor dem Schlafzimmer sowie einen klar definierten Garderobenbereich als Eingangsbereich vor Betreten der Wohnräume.

Die letzte Mieterhöhung wurde bei allen drei Mietverhältnissen im Februar 2026 umgesetzt, sodass eine Jahresnettokaltmiete von aktuell 20.334,60€ (inkl. 3 Stellplätzen á 43,70€ p.m.) und angepasste Mietstrukturen vorliegen. Bevorzugt wird ein Paketverkauf aller drei Wohnungen, ein Einzelerwerb ist jedoch möglich zu einem Kaufpreis von 2.400 € pro Quadratmeter. Den Wohnungen sind jeweils Tiefgaragenstellplätze zugeordnet, die zu einem Einzelpreis von 7.500 € pro Stellplatz mit erworben werden sollen.

Die Einheiten stellen eine solide Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage in gewachsener Wohnlage dar und bieten durch ihre Erdgeschosslage sowie die vorhandenen Außenflächen zusätzliche Attraktivität für Mieter.

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

Alles zum Standort

Die Wohnungen befinden sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Westen von Dresden, in der Gemarkung Pennrich im Stadtteil Gompitz/Altfranken. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Flächen und bietet eine hohe Wohnqualität mit viel Ruhe und Nähe zur Natur.

Die Nahversorgung ist im unmittelbaren Umfeld gut organisiert. Im nahegelegenen Einkaufszentrum Gompitz sowie entlang der Kesselsdorfer Straße finden sich mehrere Lebensmittelmärkte wie REWE, Lidl und ALDI Süd. Ergänzend stehen Bäckereien, Apotheken, Banken und Dienstleister für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Haus- und Fachärzte sowie Zahnärzte befinden sich im Umfeld von Gompitz, Löbtau und im Dresdner Stadtzentrum, wodurch eine gute medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Bus- und Straßenbahnlinien der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Über die nahegelegene Haltestelle in Gompitz besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie Richtung Dresdner Innenstadt und Hauptbahnhof. Mit dem PKW ist die Innenstadt von Dresden in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine sehr gute regionale Anbindung über die Autobahn Autobahn A17, die eine schnelle Verbindung Richtung Prag sowie zum Autobahndreieck Dresden-West bietet.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen Gompitz, Altfranken und Löbtau. Freizeitmöglichkeiten sind durch nahegelegene Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Grünflächen reichlich vorhanden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt macht den Standort sowohl für

Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Objektnummer: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

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: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

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