

Dresden

# Charmante 1-Raum-Wohnung in Top-Lage von Dresden Leubnitz - Neuoastra

Objektnummer: 22441023



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

KAUFPREIS: 98.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

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

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22441023          |
| Wohnfläche    | ca. 36,7 m²       |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 2                 |
| Zimmer        | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1992              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 98.000 EUR                                                                |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

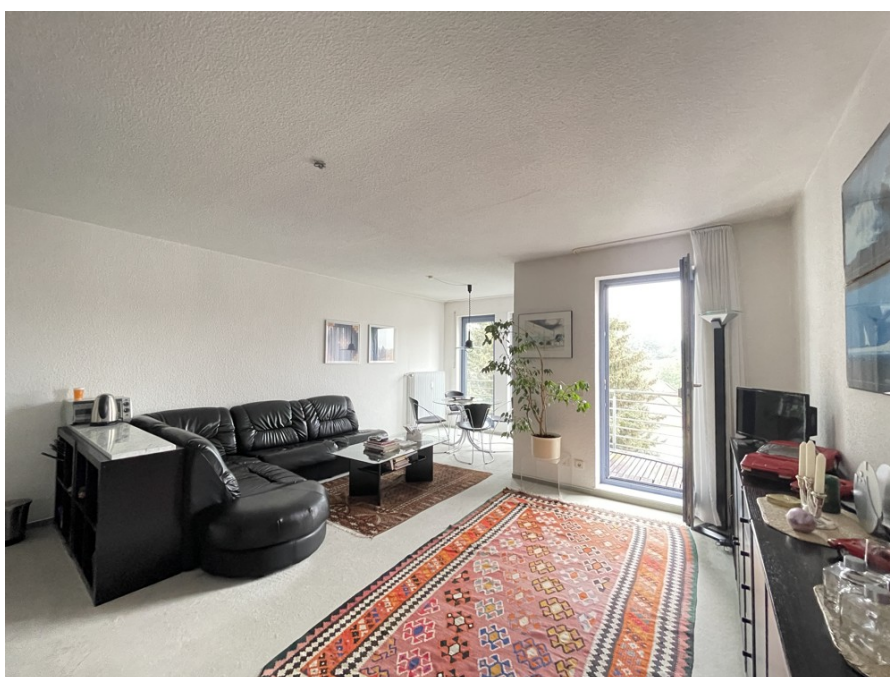
Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 110.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2028     | Energie-Effizienzklasse | D              |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                |

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Objektvorstellungstermin mit uns:

**SHOP DRESDEN +49 351 21 06 869 0**

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

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle 1-Raum-Wohnung mit ca. 36m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Der Grundriss ist funktionell geschnitten. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, bleiben hier keine Wünsche offen. Küche und Bad sind zeitlos gefliest. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Des Weiteren befindet sich in dieser Wohnung ein Wohn und Kochbereich. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerabteil mit Steckdose und Licht. Die Waschmaschine hat im Gemeinschaftswaschkeller Ihren Platz. Diese schicke 1-Raum-Wohnung bietet Kapitalanlegern eine spannende Perspektive! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungs- und Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Ausstattung und Details

- Gegensprechanlage
- Kellerabteil mit Steckdose und Licht
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz ( Duplex)
- seit 1992 vermietet
- Nettokaltmiete 309€

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Alles zum Standort

Leubnitz-Neuostra ist ein Stadtteil im Dresdner Süden. Bekannt ist es vor allem durch seinen alten Dorfkern, der zu den am besten erhaltenen in Dresden gehört. Leubnitz-Neuostra hat sich in den letzten Jahren zu einem begehrten Stadtteil entwickelt. Gründe dafür liegen in der zentrumsnahen, aber dennoch ruhigen und durch viele grüne Rückzugsmöglichkeiten geprägten Lage. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung der Wohnung bietet einen ansprechenden Mix aus gepflegten Mehrfamilienhäusern in lockerer Bebauung und zahlreichen großzügigen Grünflächen. Neben den zahlreichen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, finden sich auch vereinzelt gewerblich Nutzungen.

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 22441023 - 01219 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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