

Wilsdruff / Kesselsdorf

# Charmante Dachgeschosswohnung in Kesselsdorf

Objektnummer: 23441035



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

KAUFPREIS: 98.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

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

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23441035
Wohnfläche	ca. 48,04 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	98.500 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Die Immobilie



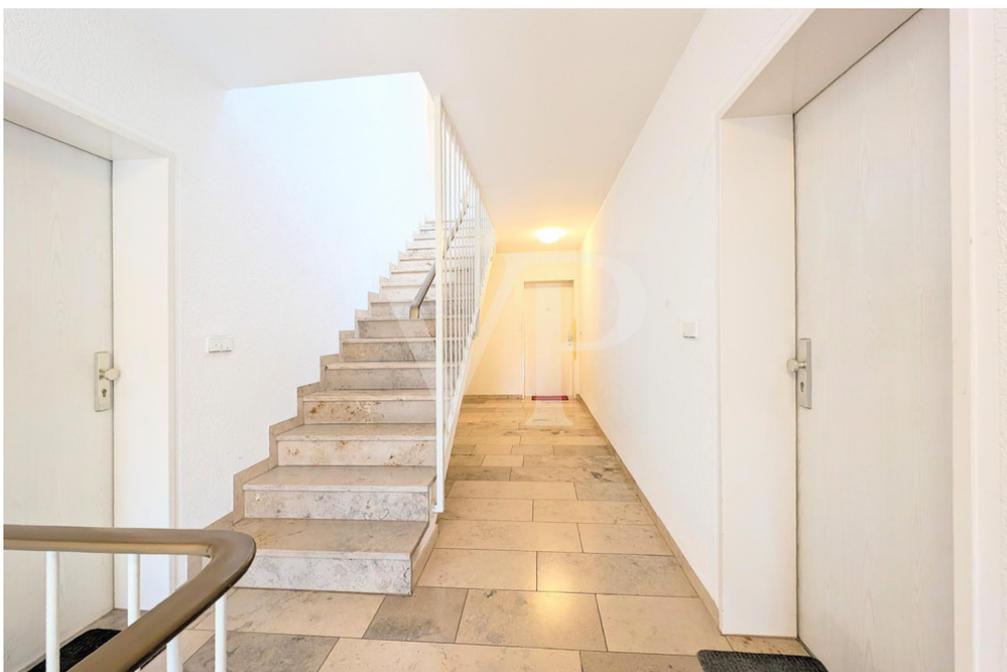
Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Die Immobilie



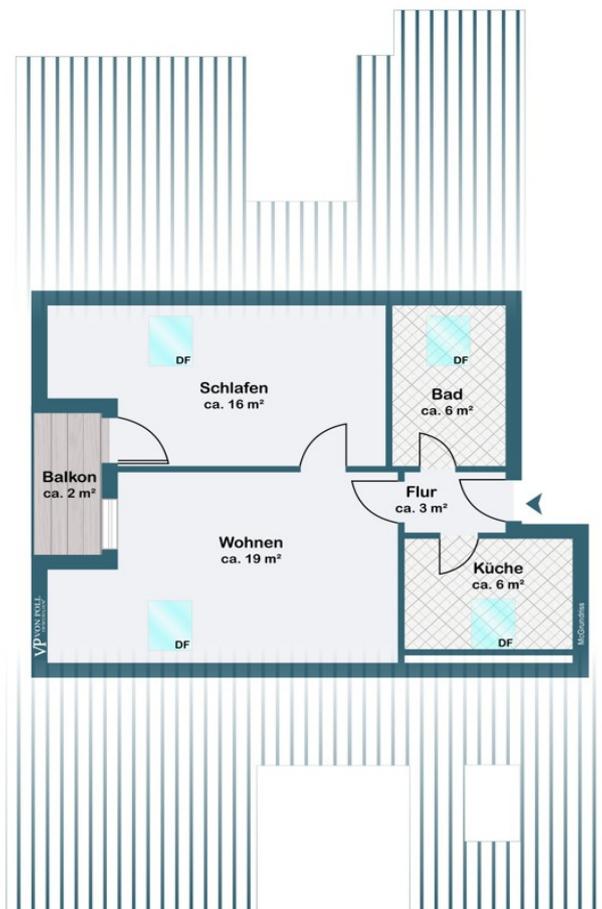
Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## 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: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie ist eine gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1992 mit einer Wohnfläche von ca. 48,04 m<sup>2</sup>. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre praktische Raumaufteilung aus, die optimal genutzt wurde, um den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl zu bieten. Helle Dachfenster von Velux sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich. Zur Wohnung gehört auch ein Kelleranteil, sowie einen Spitzboden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein KFZ-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, um das Parken des Autos bequem zu gestalten. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 242,94 Euro, wovon ca. 171,00 Euro auf den Mieter umgelegt werden können. Die Lage der Wohnung ist ideal für all diejenigen, die in einer ruhigen Wohngegend leben möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum wünschen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Ausstattung und Details

- ca. 48,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Dachgeschosswohnung
- Balkon
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Dachfenster von Velux
- Kelleranteil
- KFZ-Stellplatz
- Hausgeld: ca. 242,94 Euro im Monat (davon ca. 171,00€ auf Mieter umlegbar)
- Jahresnettokaltmiete 3.000,00 €

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Alles zum Standort

Das Objekt finden Sie in ruhiger Gegend in Kesselsdorf, nur ca. 10 km vom Stadtzentrum Dresdens entfernt. Die Buslinien 162, 333 und 337, sowie die hervorragende Anbindung an Autobahn und B173 sorgen für eine gute Erreichbarkeit. In der Nähe gibt es ein paar Bäckereien, Restaurants, Ärzte, ein Café und einen Supermarkt. Auch zwei Parkanlagen, ein Fitnessstudio und eine Apotheke erreichen Sie fußläufig.

Objektnummer: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23441035 - 01723 Wilsdruff / Kesselsdorf

## 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)