

Dresden

# Vermietete 3-Raumwohnung in zweiter Reihe in Bestlage

Objektnummer: 25441010



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

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

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25441010                 |
| Wohnfläche   | ca. 68,59 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1995                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 210.000 EUR                                                               |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung        | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 71.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995          |

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



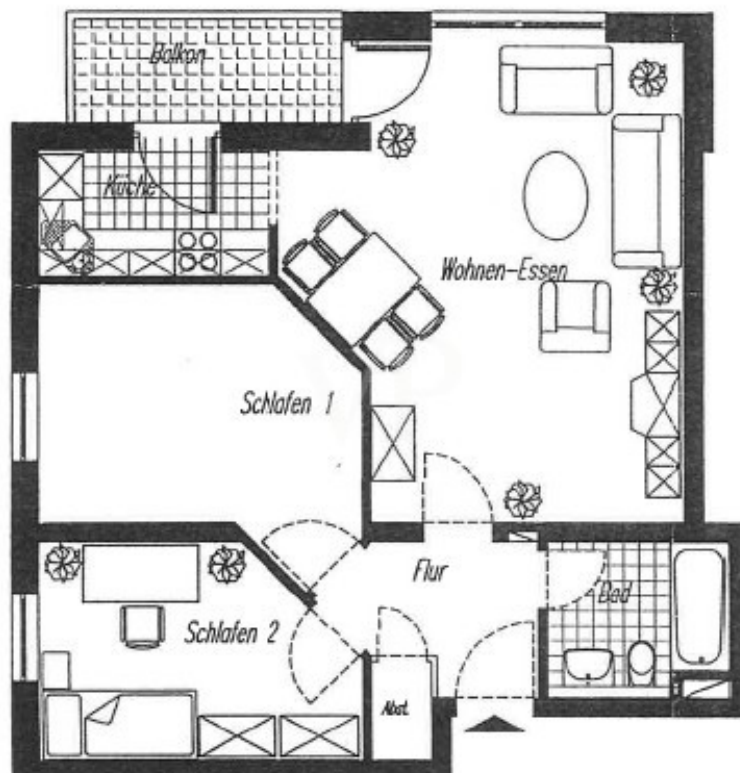
Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## 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: 25441010 - 01277 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1995 im 1. Obergeschoss und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Wohneinheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei praktisch geschnittenen Zimmern, einem innenliegenden Abstellraum für hauswirtschaftliche Zwecke sowie einem großzügigen Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist.

Die Lage in zweiter Reihe sorgt für eine angenehme Ruhe und reduziert die akustische Einwirkung der Straße deutlich – ideal für Mieter mit dem Wunsch nach urbanem Wohnen in entspannter Atmosphäre. Die Wohnung wird über eine effiziente Fernwärmeversorgung beheizt und erreicht die Energieeffizienzklasse B, was sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Ein zum Objekt gehörender Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und gefragten Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und Nahversorgung – ein solides Investment mit langfristiger Perspektive.

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete im Dresdner Osten – einem Stadtteil, der durch seine gewachsene Struktur, grüne Umgebung und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Lage vereint urbane Lebensqualität mit ruhiger Wohnatmosphäre: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Senioren attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Darüber hinaus sorgen gut ausgebaute Radwege und kurze Wege ins Grüne – etwa zu den Elbwiesen oder in den Großen Garten – für zusätzliche Lebensqualität.

Nicht zuletzt trägt die architektonische Vielfalt und die hohe Wohnnachfrage in diesem Stadtteil zur langfristigen Wertstabilität und Attraktivität für Kapitalanleger bei.

Objektnummer: 25441010 - 01277 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25441010 - 01277 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)