

Dresden

# Unikat: 1-Raum-Wohnung an der Frauenkirche

Objektnummer: 25441003



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25441003                |
| Wohnfläche   | ca. 44,1 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                       |
| Zimmer       | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2011                    |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 250.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 44 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche    | ca. 44 m <sup>2</sup>                                                     |

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme   | Endenergieverbrauch         | 59.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2031 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuernng                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Ein erster Eindruck

Die 1-Raum-Wohnung befindet sich in einem modernen Wohngebäude aus dem Baujahr 2011. Der gut durchdachte Grundriss nutzt den vorhandenen Raum optimal aus und sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Wohnung über den ruhigen Innenhof, der zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet. Dank der zentralen Lage in der Dresdner Altstadt eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für Singles, Pendler oder Studierende, sondern bietet auch Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit – beispielsweise als Ferienwohnung zur kurzzeitigen Vermietung.

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Alles zum Standort

Die Wohneinheit befindet sich im Herzen der Dresdner Altstadt, umgeben von Sehenswürdigkeiten wie der Frauenkirche, dem Zwinger und der Semperoper. Restaurants, Geschäfte und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar, ebenso wie die Elbe mit ihren Uferpromenaden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn, Bus und der Hauptbahnhof sorgen für kurze Wege in der Stadt und darüber hinaus. Diese zentrale Lage bietet urbanen Komfort und historisches Flair – perfekt für modernes Wohnen mitten in Dresden.

Objektnummer: 25441003 - 01067 Dresden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25441003 - 01067 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)