Bannewitz

Moderne Eleganz trifft auf ländlichen Charme: Traumwohnung in Bannewitz wartet auf Sie!

Objektnummer: 25441004

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

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

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Auf einen Blick

Objektnummer	25441004
Wohnfläche	ca. 92,5 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 5000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	74.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

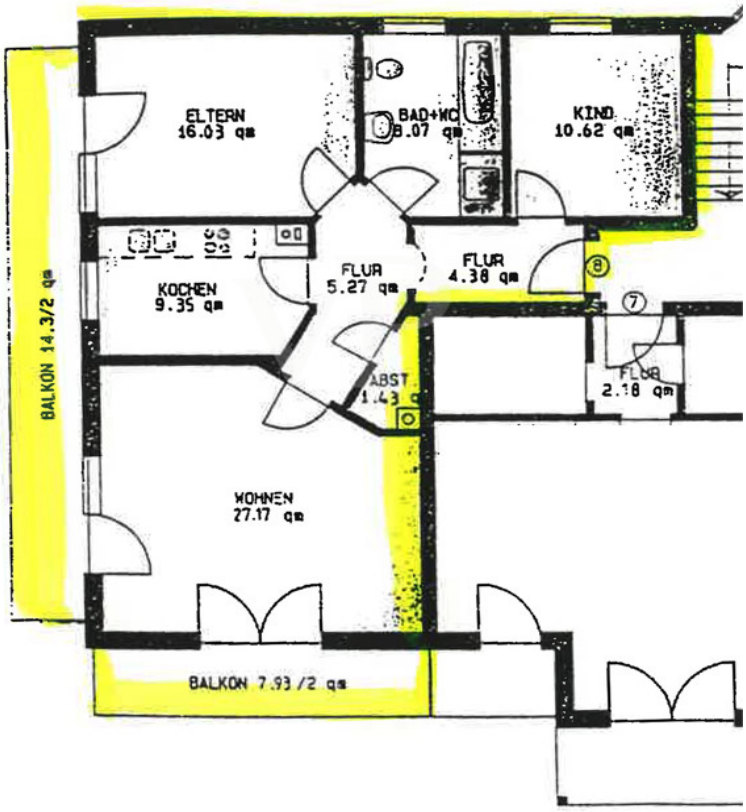
Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Die Immobilie

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Grundrisse

GRUNDRISS ETW 92,5 qm



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: 25441004 - 01728 Bannewitz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,5 m² befand sich seit ihrer Errichtung im Jahr 1995 in einem kontinuierlich instand gehaltenen Gesamtzustand. Das Gebäude wurde fertiggestellt und seitdem sorgfältig gepflegt, sodass die Liegenschaft zu jedem Zeitpunkt einen angenehmen und vernünftigen Gesamteindruck vermittelte. In der zweiten Etage (1. Obergeschoss) gelegen, bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung bestehend aus drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit?zeitgemäßer Ausstattung. Das Treppenhaus garantierte einen bequemen Zugang zu dieser Etage.

Die Wohnung wurde mit einer Zentralheizung beheizt, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärme sorgte. Die Ausstattung entsprach einem normalen Standard und ermöglichte eine komfortable Nutzung. Die beiden großzügigen Balkone mit einer Gesamtfläche von etwa 22 m² erweiterten den Wohnbereich ins Freie und schufen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung oder Freizeit.

Im Jahr 2021 erfuhren die Fenster eine Modernisierung, durch die sich der energetische Zustand sowie die Wohnqualität spürbar erhöhten. Zusammen mit der regelmäßig überprüften Haustechnik und den ordentlichen Gemeinschaftsflächen entstand so ein Objekt, das dauerhaft angenehmes Wohnen ermöglichte.

Die Wohnung wurde über einen separaten Tiefgaragenstellplatz ergänzt, der für die zukünftigen Eigentümer zum Preis von zusätzlich 5.000 € bereitsteht. So war stets eine gesicherte Parkmöglichkeit gegeben und das Fahrzeug blieb im geschützten Bereich des Hauses.

Die Vermietung begann im Mai 1997 und sicherte seither monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 780 € kalt. Damit bot sich in den vergangenen Jahren eine solide Grundlage für kontinuierliche Einnahmen. Die langfristige Vermietung an zuverlässige Mieter garantierte eine stabile Nutzung und minimierte Leerstandszeiten.

Die Umgebung zeichnete sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute infrastrukturelle Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Dienstleister waren in wenigen Minuten erreichbar. Durch die städtische Lage profitierten Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstadt sowie in umliegende Naherholungsgebiete.

Ab dem 1. August 2025 wird sich diese Wohnung weiterhin als attraktives Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger anbieten. Die solide Bauweise, die gepflegte Bausubstanz sowie die fortlaufend durchgeführten Modernisierungen werden den Werterhalt und die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie langfristig unterstützen. Die vorhandene Mietstruktur sorgt zukünftig für zuverlässige Einnahmen, während die flexible Raumnutzung Spielraum für verschiedenste Lebensmodelle schafft.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Henrik Otto - VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 2. Etage (1. OG)
- Treppenhaus
- Wohnfläche: 92.5 m²
- 2 x Balkon: gesamt ca. 22 m²
- Baujahr: 1995
- Modernisierung Fenster: 2021
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 5.000,-€)
- Mieteinnahmen mon = 780 € kalt (vermietet seit 05/1997)

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre naturnahe Lage besticht. In nur 1,5 km Entfernung finden Sie einen Supermarkt und einen Baumarkt, was Ihnen eine bequeme Nahversorgung ermöglicht. Das Dresdner Zentrum erreichen Sie in etwa 15 Minuten, was die Wohnung ideal für Pendler macht. Auch der nächste Golfplatz ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Für Naturliebhaber sind die Sächsische Schweiz und das Erzgebirge in nur 30 Minuten zu erreichen, was unzählige Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Autobahnauffahrt zur A17 erreichen Sie in 5min.

Umgebung:
In der Umgebung der Wohnung finden Sie zahlreiche Parks, darunter den Schlosspark Nöthnitz, der an das historische Schloss Nöthnitz grenzt. Im Ortsteil Possendorf gibt es den Schulpark, während der Lunapark am Gohligs im Ortsteil Hänichen einen herrlichen Blick über das Elbtal bis in die Sächsische und Böhmische Schweiz sowie ins Osterzgebirge bietet.

Freizeit und Sport:
Die Region bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Der SV Bannewitz e. V. und die SG Empor Possendorf e. V. bieten zahlreiche Sportarten wie Fußball, Tischtennis, Volleyball und Schach an. Zudem gibt es ein reges kulturelles Vereinsleben mit Karnevalsvereinen, Musikvereinen und weiteren Freizeitangeboten.

Kultur und Sehenswürdigkeiten:
Bannewitz ist reich an kulturellen Highlights. Besuchen Sie das Bergbau- und Regionalmuseum Marienschacht oder die beeindruckenden Bauwerke wie das Schloss Nöthnitz, die Bannewitzer Kirche und die Possendorfer Kirche. Auch die Golberoder Mühle am Gerberbach ist einen Besuch wert.

Objektnummer: 25441004 - 01728 Bannewitz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25441004 - 01728 Bannewitz

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