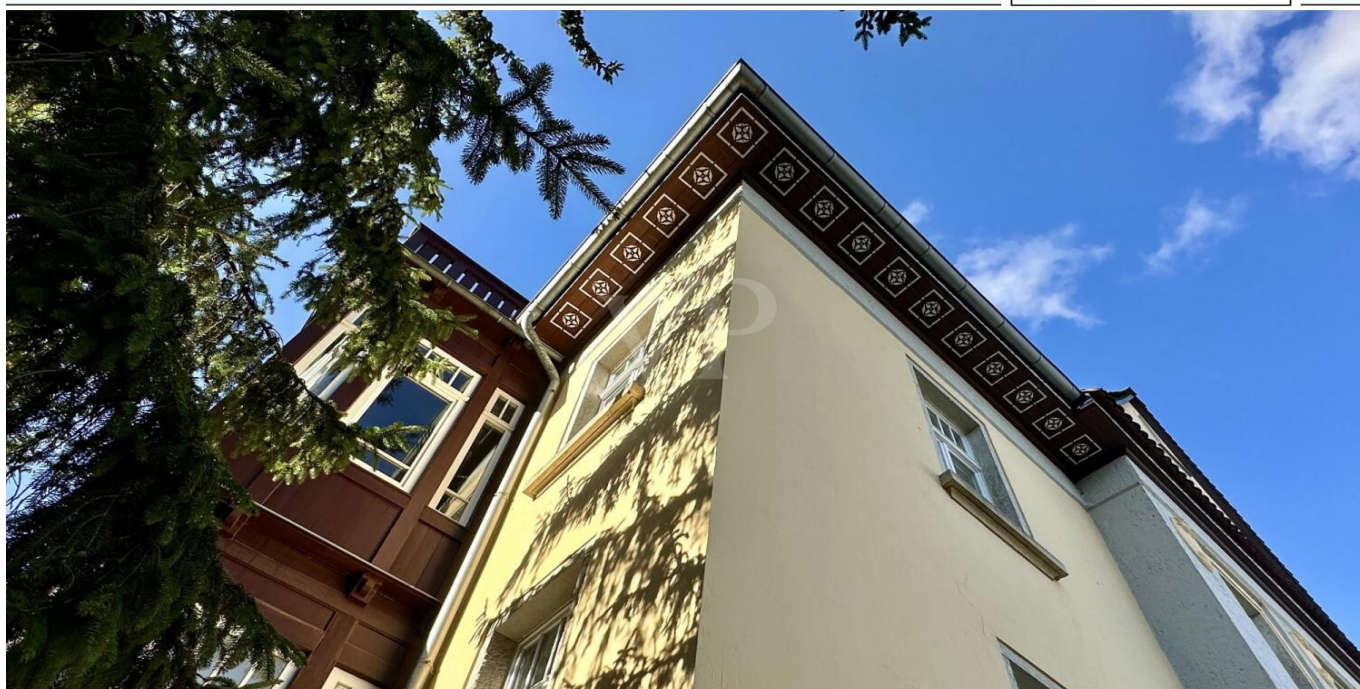


Dresden

## 3-Raum-Wohnung mit Weitblick ins Stadtzentrum aus Dresden-Plauen

Objektnummer: 25441071



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

**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

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

**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25441071                 |
| Wohnfläche   | ca. 85,83 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1900                     |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 265.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                            |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Vermietbare Fläche    | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergie-verbrauch        | 107.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900              |



Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441071 - 01187 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: 25441071 - 01187 Dresden**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene 3-Raum-Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, das zu den charakteristischen Bauten der Reformarchitektur um 1910 zählt. Typisch für diese Epoche zeigt sich die Architektur mit einem markanten hohen Dach und zurückhaltendem, akzentuierendem Fassadenschmuck. Das Haus ist baugeschichtlich bedeutend und darüber hinaus als Teil des Villenquartiers in Dresden-Plauen auch stadtentwicklungsgeschichtlich von hohem Wert.

Die Wohnung selbst verbindet den besonderen Charme der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Stilvolle Details wie teilweise erhaltener Stuck sowie die im Jahr 1995 fachgerecht sanierten Holzfenster unterstreichen die historische Ausstrahlung. Besonders hervorzuheben sind die verhältnismäßig großen und zahlreichen Fenster, die den Räumen eine ausgezeichnete Belichtung verleihen und den großzügigen Charakter zusätzlich betonen. Die für die Zeit typische, erhöhte Raumhöhe sorgt darüber hinaus für ein luftiges, angenehmes Wohngefühl.

Neben den drei gut geschnittenen Wohnräumen verfügt die Wohnung über eine Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet, sowie ein Gäste-WC, das die praktische Nutzung des Grundrisses ergänzt. Damit vereint dieses Objekt den repräsentativen Charakter eines architektonisch wertvollen Denkmals mit einer Wohnqualität, die sowohl den Ansprüchen an stilvolles Wohnen als auch an Funktionalität gerecht wird.

Die Wohnung ist seit 2022 derzeit vermietet.

**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## Ausstattung und Details

- 3-Raum-Wohnung in denkmalgeschütztem Gebäude der Reformarchitektur (ca. 1910)
- Architektonisch prägendes Objekt mit hohem bau- und stadtentwicklungsgeschichtlichem Wert
- Teil des Villenquartiers Dresden-Plauen in gefragter Lage
- Charaktervolle historische Bausubstanz mit hohem Wiedererkennungswert
- Stilvolle Gründerzeitdetails mit teilweise erhaltenem Stuck
- Fachgerecht sanierte Holzfenster (1995)
- Großzügige, zahlreiche Fensterflächen für hervorragende Belichtung
- Hohe Decken für ein luftiges und großzügiges Wohngefühl
- Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort
- Drei gut geschnittene, vielseitig nutzbare Wohnräume
- Loggia mit zusätzlichem Raum mit Blick ins Grüne
- Gäste-WC als praktisches Ausstattungsmerkmal
- Durchdachter Grundriss mit hoher Wohnqualität
- Attraktive Verbindung aus Stil, Substanz und Funktionalität
- Vermietete Einheit seit 2022 – solide Kapitalanlage
- Nachhaltig werthaltige Immobilie in gefragtem Wohnumfeld

**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt in Dresden-Plauen, einem südwestlich gelegenen Stadtteil, der durch eine gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen und eine gute Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre geprägt ist. Plauen verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A17 flexibel unterwegs.

In der direkten Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzt durch Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister. Darüber hinaus ist das Viertel durch eine gute Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Einrichtungen gekennzeichnet.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Parks, Grünflächen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch Vereine, Kultur- und Freizeitangebote sind in Plauen gut vertreten.

Die Lage verbindet damit eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zudem zählt Plauen zu den gefragten Wohngegenden Dresdens, was die Immobilie auch aus Sicht von Kapitalanlegern interessant macht. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum und die fortlaufende Entwicklung des Stadtteils sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein solides Wertsteigerungspotenzial.



**Objektnummer: 25441071 - 01187 Dresden**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25441071 - 01187 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)**