

Dresden

# Eigentumswohnungspaket (11 von 15 Einheiten) in der Leipziger Vorstadt

*Objektnummer: FKH9COM6*



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

**KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 950,43 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

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

Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	FKH9COM6	Kaufpreis	1.700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 950,43 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1896	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1040 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Etagenheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



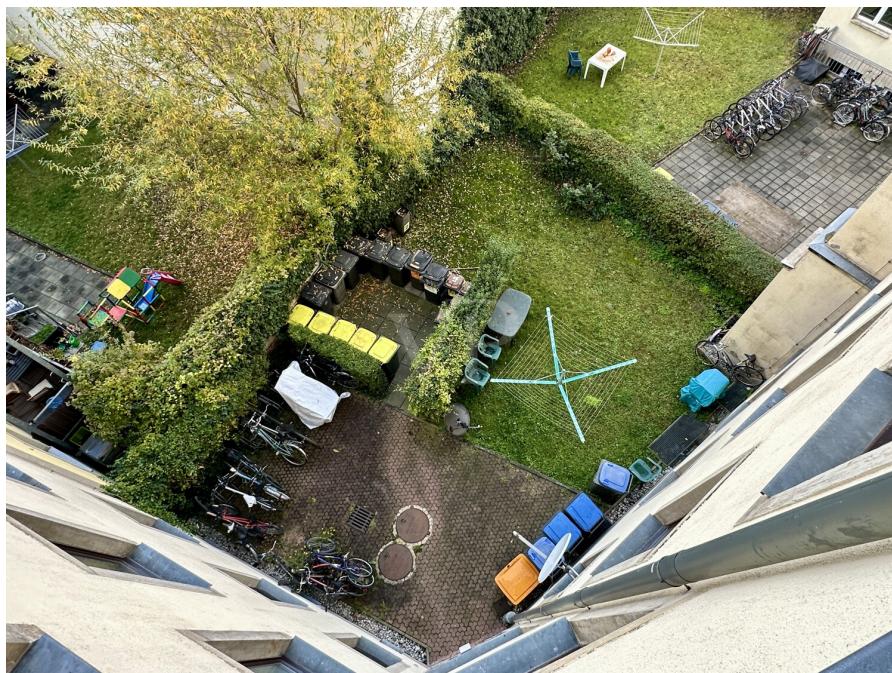
Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Die Immobilie



**Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden**

## Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in der gefragten Gemarkung Dresden-Neustadt und bietet eine äußerst attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage. Das denkmalgeschützte Objekt wurde im Jahr 1996 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, vollvermieteten Zustand.

Zum Verkauf steht ein zusammenhängendes Wohnungspaket, das 11 von insgesamt 15 Einheiten des Hauses umfasst. Es beinhaltet eine Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie zehn Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Gesamtfläche der angebotenen Einheiten beläuft sich auf 1.040,43 m<sup>2</sup> – davon entfallen rund 90,00 m<sup>2</sup> auf die Gewerbefläche und etwa 950,43 m<sup>2</sup> auf Wohnfläche.

Die Wohnungen zeichnen sich durch vielfältige Grundrisse aus und bieten eine ausgewogene Mischung aus großzügigen 4- bis 6-Raum-Wohnungen und kompakten 2-Raum-Apartments. Drei der Wohneinheiten verfügen zudem über einen Balkon und bieten so zusätzlichen Freiraum im Innenhofbereich.

Im Jahr 2023 erfolgte der Austausch sämtlicher Heizthermen in den Wohnungen – eine Investition von rund 140.000,00 €. Diese Modernisierung sorgt für zeitgemäße, effiziente Heiztechnik und trägt wesentlich zur nachhaltigen Werterhaltung des Objekts bei.

Dank der beliebten Lage in Dresden-Neustadt, der ansprechenden Architektur unter Denkmalschutz und des stabilen Mieterbestands stellt dieses Wohnungspaket eine hervorragende und langfristig sichere Investitionsmöglichkeit dar.

**Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 Dresden**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einem besonders gefragten Teil der Dresdner Neustadt – einem Stadtviertel, das für seine lebendige Atmosphäre, seine architektonische Vielfalt und seine gewachsene Urbanität bekannt ist. In kaum einem anderen Bereich Dresdens verbinden sich Geschichte, Kultur und modernes Stadtleben auf so harmonische Weise.

Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Bebauung, kleinen Geschäften, Cafés und Ateliers, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Gleichzeitig finden sich hier ruhige Seitenstraßen mit gepflegten Wohnhäusern und grünen Innenhöfen, die eine angenehme Wohnqualität schaffen.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur ist die Lage sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität des Quartiers bei.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist zudem eine zügige Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und des Hauptbahnhofs gewährleistet.

Das Umfeld vereint pulsierendes Stadtleben mit gewachsenen Strukturen – eine Lage, die sowohl Mieter als auch Eigentümer langfristig überzeugt und das Objekt zu einem nachhaltig wertstabilen Bestandteil des Dresdner Immobilienmarkts macht.

**Objektnummer: FKH9COM6 - 01097 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 Handelsregisterauszugs, 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: FKH9COM6 - 01097 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)