

Dresden - Plauen

# Bezugsfreie 2-Raumwohnung in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 26441009



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

**KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen**

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

Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26441009	Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



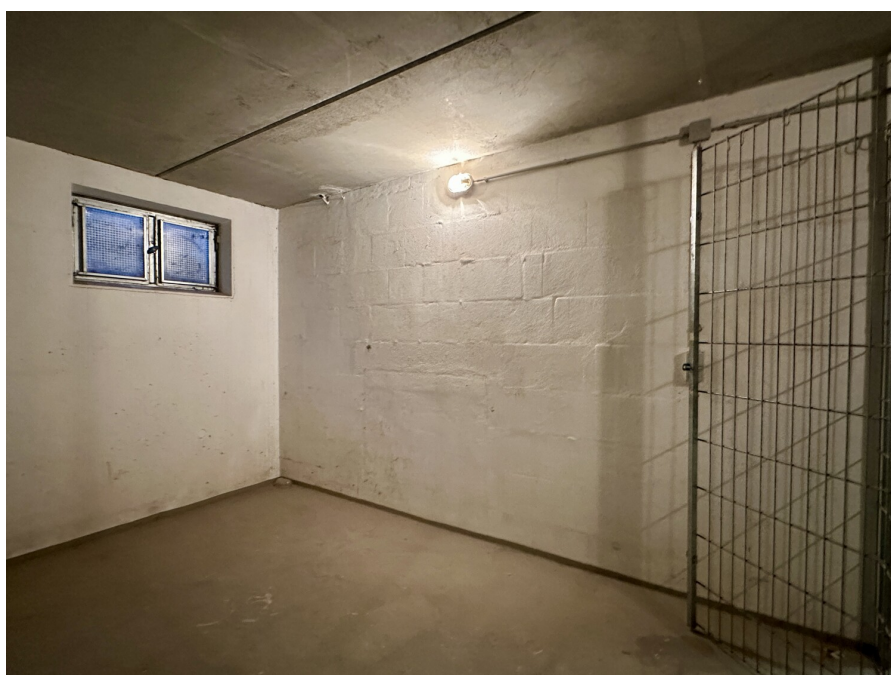
Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen

## 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: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen**

## **Ein erster Eindruck**

Die leerstehende 2-Raum-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus den 1990er-Jahren in ruhiger Wohnlage der Klingenberger Straße 18a im Stadtteil Plauen in Dresden. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Grundrissgestaltung mit einem zentralen Flur, von dem aus das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie das Wohnzimmer erreichbar sind. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in die separate Küche, die durch eine Schiebetür abgetrennt ist, sowie auf den Balkon mit Südwest-Ausrichtung, der angenehme Sonnenstunden am Nachmittag und Abend ermöglicht. Die Wohnung steht derzeit leer und kann kurzfristig selbst genutzt oder vermietet werden. Sie eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in guter Dresdner Wohnlage suchen.

**Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in gefragter Wohnlage im Dresdner Stadtteil Plauen in Dresden und bietet eine sehr gute Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls im Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie zu den Hochschulstandorten und Arbeitszentren. Auch mit dem Auto ist das Objekt gut angebunden, mit zügiger Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen im Dresdner Raum. Dadurch sind sowohl die Innenstadt als auch umliegende Gewerbegebiete und Naherholungsgebiete bequem erreichbar.

Plauen zählt zu den gewachsenen und beliebten Wohnlagen Dresdens mit viel Grün und kurzen Wegen. Parks, Spazierwege und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und bieten einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

**Objektnummer: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen**

## **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: 26441009 - 01187 Dresden - Plauen**

## **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)**