

Dresden - Briesnitz

# Vermietetes 1-Zimmer-Apartment in Dresdner Höhenlage

Objektnummer: 26441027



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

**KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

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

Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26441027	Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnfläche	ca. 33,86 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 4,71% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1995	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



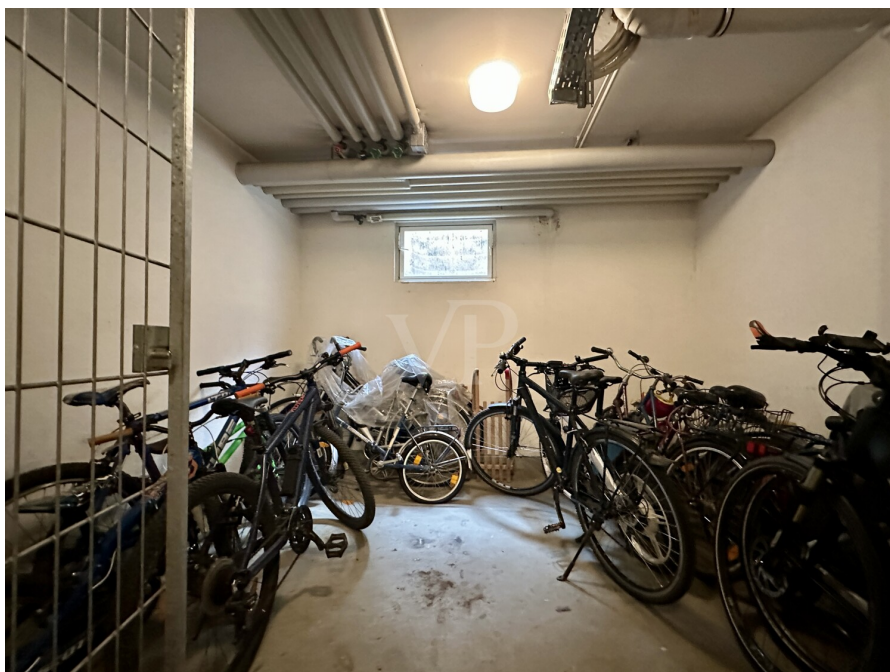
Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



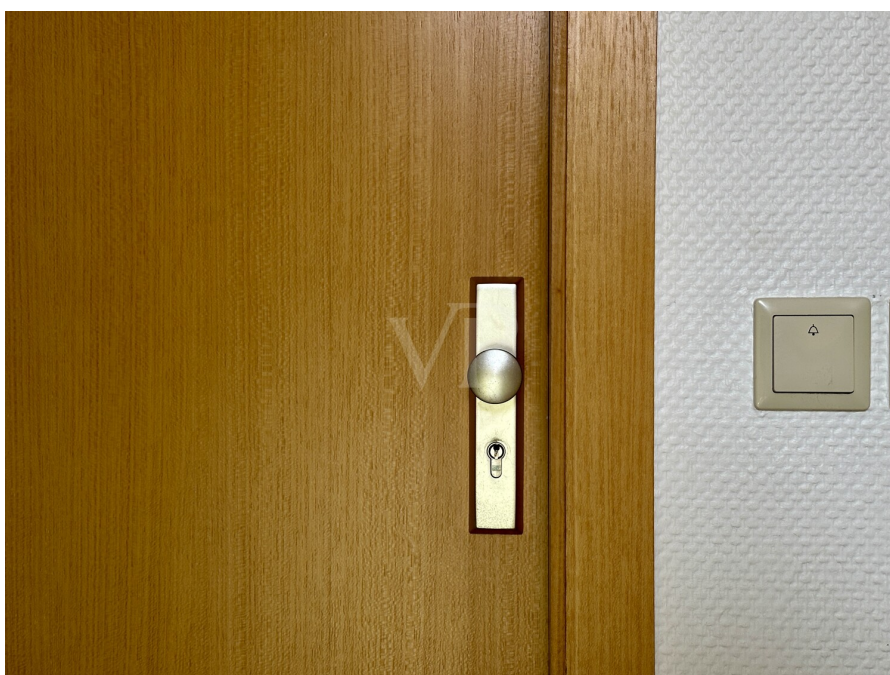
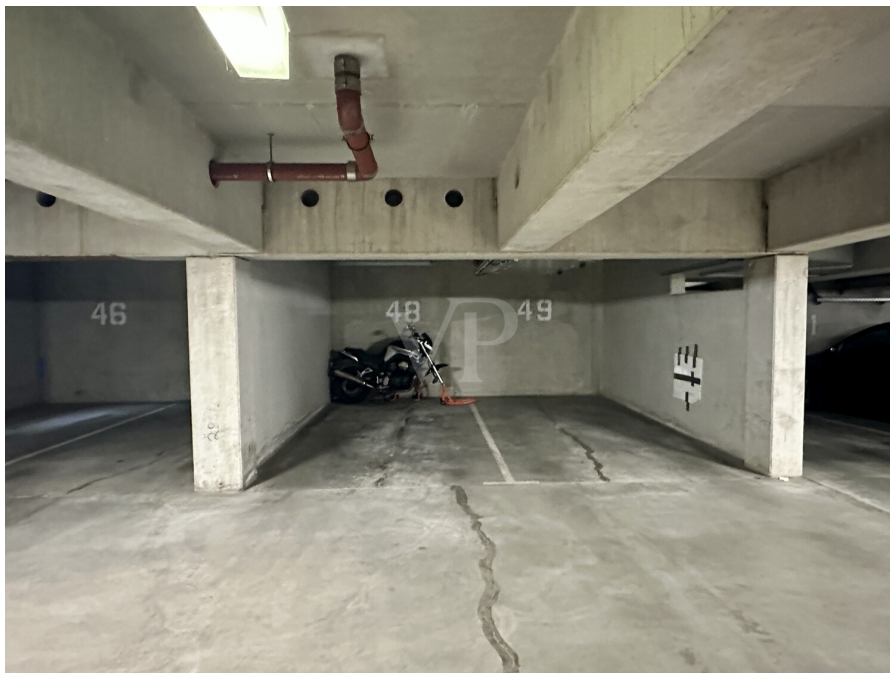
Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Höhenlage im Süden von Dresden und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an das Stadtzentrum macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Im Jahr 2022 wurden in der Wohnung zuletzt verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So erhielt die Wohnung einen neuen Laminatboden, zudem wurden die Dusche sowie das Waschbecken im Badezimmer erneuert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnanlage verfügt über ansprechend gestaltete und regelmäßig gepflegte Außenanlagen, die das angenehme Wohnumfeld zusätzlich unterstreichen. Neben dem zur Wohnung gehörenden freistehenden Tiefgaragenstellplatz stehen in der Umgebung weitere öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 305,00 €. Der zugehörige freistehende Tiefgaragenstellplatz ist im gleichen Mietvertrag erfasst für zusätzlich monatliche 40,00 €, sodass sich eine Gesamtkaltmiete von 345,00 € pro Monat ergibt.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Fernblick über die Dächer Dresdens bis in Richtung Innenstadt, der der Wohnung einen besonderen Wohnwert verleiht und für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt. Die ruhige Mikrolage in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für langfristig stabile Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung.

**Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Ausstattung und Details**

- **Attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das Stadtzentrum**
- **Wohnung zuletzt 2022 modernisiert (u. a. neuer Laminatboden, erneuerte Dusche und Waschbecken)**
- **Gepflegter, zeitgemäßer Gesamtzustand ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf**
- **Ansprechend gestaltete und regelmäßig gepflegte Außenanlagen der Wohnanlage**
- **Freistehender Tiefgaragenstellplatz im Eigentum bzw. zugeordnet**
- **Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld vorhanden**
- **Derzeit vermietet mit stabiler Einnahmesituation**
- **Monatliche Kaltmiete Wohnung: 290 €**
- **Monatliche Kaltmiete Stellplatz: 40 €**
- **Gesamtkaltmiete: 330 € / Monat**
- **Unverbaubarer Fernblick über Dresden bis in Richtung Innenstadt**
- **Ruhige Mikrolage mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung**
- **Hohe Attraktivität für langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung**

**Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Alles zum Standort**

Die Eigentumswohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Dresdner Stadtteil Briesnitz. Die erhöhte Lage am westlichen Stadtrand der sächsischen Landeshauptstadt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und einem attraktiven Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Ausblick in Richtung Dresdner Innenstadt, der durch die Hanglage ermöglicht wird und einen hohen Wohn- und Erholungswert schafft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das Stadtzentrum. Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Infrastruktur. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch gepflegte Außenanlagen und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus. Ergänzend stehen neben dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz weitere öffentliche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und dem außergewöhnlichen Fernblick macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **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: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **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)**