

Dresden

## Well-maintained town villa with panoramic views in Dresden-Naußlitz

*Property ID: 25441069*



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

**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 570 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## At a glance

Property ID	25441069
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	143.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





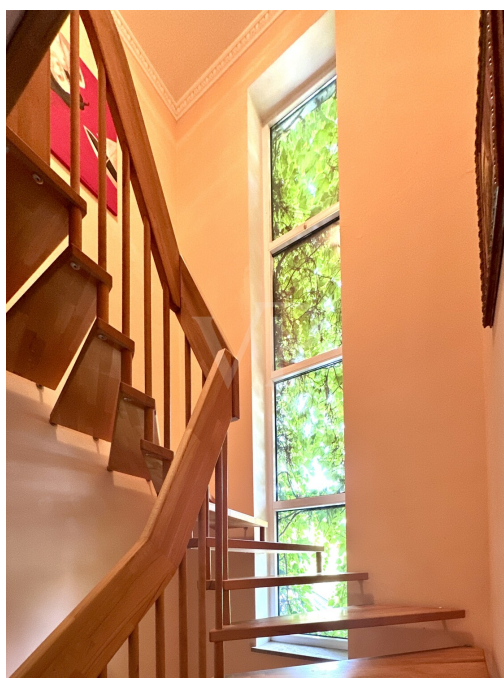
Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





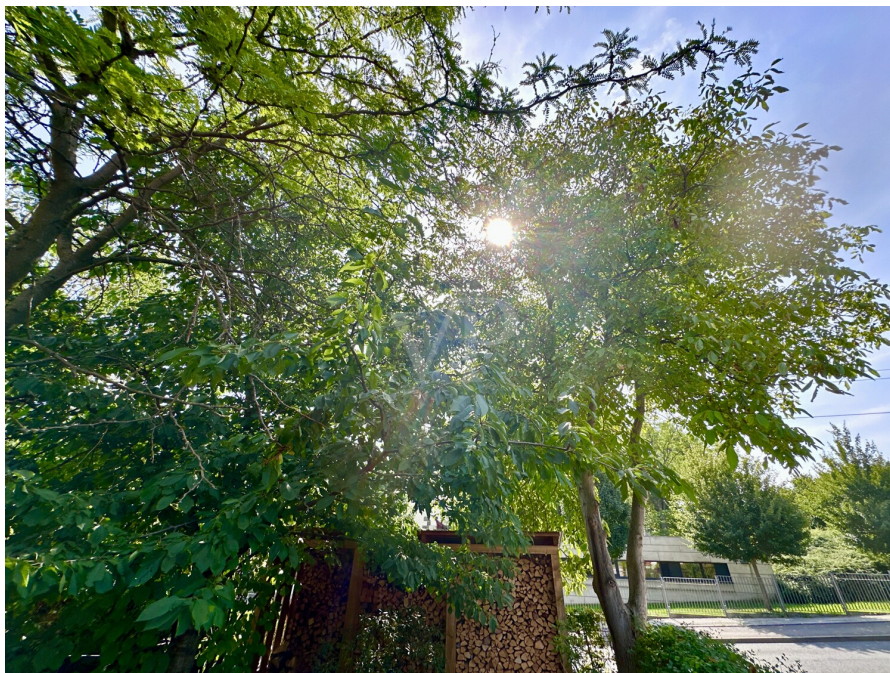
Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

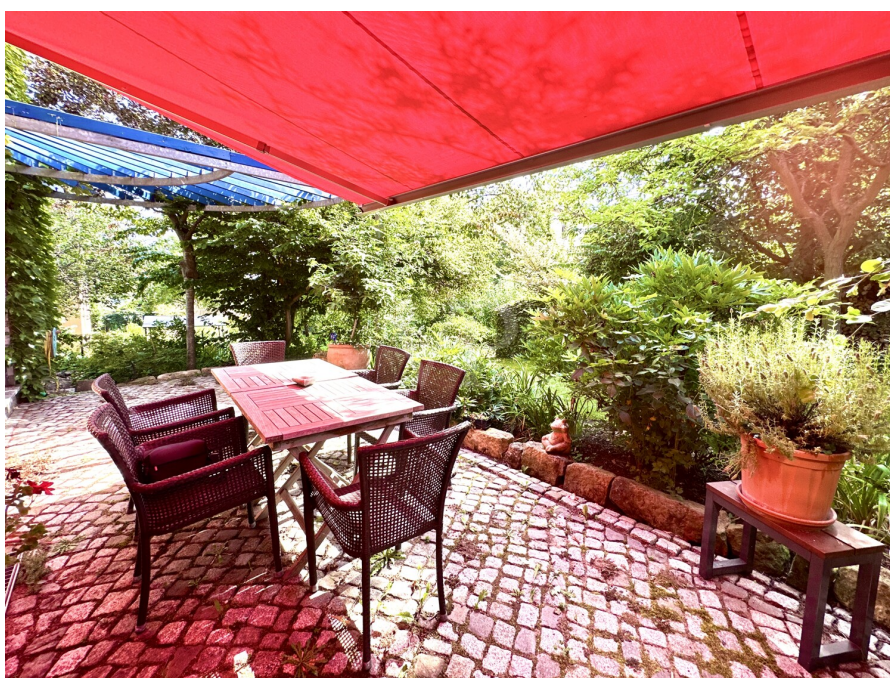
## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

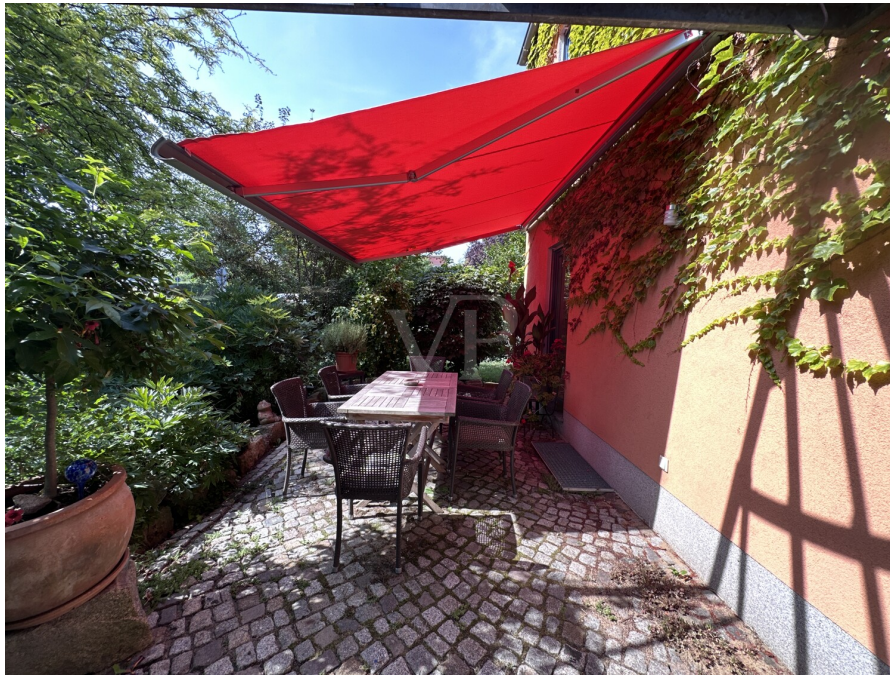
## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property





Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## The property



**Property ID: 25441069 - 01159 Dresden**

## A first impression

Are you looking for a well-maintained detached house that impresses with its spacious layout and pleasant living environment? This attractive house, built in 2004, offers approximately 110 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 570 m<sup>2</sup> plot, providing ample opportunities for personal development. An additional 53 m<sup>2</sup> of usable space is available in the basement. The property is located in an established residential area adjacent to a community garden, boasting a quiet yet well-connected location. The welcoming entrance hall leads to the ground floor with its open, light-filled living and dining area. Large windows ensure pleasant brightness and a cheerful atmosphere throughout the day. From here, you have direct access to the terrace and the well-kept garden, which offer plenty of space for outdoor recreation. The kitchen features a timeless design and offers plenty of storage space. Here, the whole family can comfortably cook and eat together. A guest WC with a shower on this level provides added convenience. An open staircase leads to the upper floor, where you will find three bedrooms. These rooms can be used flexibly as master bedrooms, children's bedrooms, or guest rooms. The rooms are well-proportioned and allow for various layout options. The bathroom, also located on this floor, features a bathtub, a shower, and two sinks, making daily use convenient. The house boasts modern technology; gas central heating and double-glazed windows ensure excellent energy efficiency and comfortable temperatures year-round. A utility room with a washing machine connection, additional storage space, and a toilet in the basement are also available. The spacious property offers a multitude of possibilities. In addition to the beautifully landscaped garden, there is ample room for play equipment, raised beds, or a custom-designed patio. A garden shed, a clothesline area with a gravel driveway, and parking for three cars are also included, ensuring convenient parking for you and your guests. The house's features meet high-end living standards. The flooring consists primarily of easy-care tiles on the ground and lower ground floors and real wood parquet on the upper floor and in the living room. The walls and ceilings are neutral in color, providing a perfect foundation for your individual interior design ideas. The somewhat unusual shade cast by the Virginia creeper might appeal to some. A trim would allow this beautiful villa to shine in all its glory once again. If you'd like to bring this stunning villa back to life, schedule a viewing appointment. This house could soon be your new home.

**Property ID: 25441069 - 01159 Dresden**

## Details of amenities

- Baujahr 2004, massiv errichtet Poroton Hochlochziegel 36,5 cm Wandstärke , Stahlbetondecken
- ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 53m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- ca. 570m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3 PKW Stellplätze
- "Master" Badezimmer im OG mit Fußbodenheizung, zudem Fliesen der Marke "Villeroy & Boch"
- Kaminofen
- Echtholzparkett im Haus
- Fensterbänke außen aus Granit, innen aus Marmor
- Hauswirtschaftsraum im Keller inkl. Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem WC

**Property ID: 25441069 - 01159 Dresden**

## All about the location

Dresden besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, kultureller Vielfalt und einer hervorragenden Infrastruktur, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere Umgebung mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten aus und bietet dank der renommierten Technischen Universität sowie zahlreicher Bildungs- und Gesundheitsangebote ein ideales Umfeld für eine nachhaltige Lebensqualität. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die gezielte städtische Modernisierung unterstreichen Dresdens Status als begehrte Adresse für Familien, die Wert auf eine zukunftssichere Investition und ein lebenswertes Umfeld legen.

In dieser lebendigen Stadtumgebung finden Familien ein reichhaltiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das unmittelbar vor der Haustür beginnt. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, wie der nahegelegene Kaiserpark Altnaußnitz und der idyllische Schlosspark, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen verschiedene Kindergärten und Grundschulen, darunter die Grundschule Naußnitz nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, bereit, die eine vertrauensvolle und fördernde Umgebung für die Entwicklung bieten. Auch weiterführende Schulen und Berufsschulen sind in angenehmer Nähe, sodass kurze Wege den Familienalltag erleichtern.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So sind beispielsweise Kinderarztpraxen und Apotheken innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine ganzheitliche Gesundheitsbetreuung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und kleine Fachgeschäfte, die fußläufig erreichbar sind und das Einkaufen unkompliziert gestalten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in wenigen Gehminuten ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst Dresden und seine Umgebung zu erkunden. So ist etwa die Bushaltestelle Saalhausener Straße in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Straßenbahnhaltestellen wie Koblenzer Straße und Julius-Vahlteich-Straße in etwa zehn Minuten erreichbar sind.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und medizinischer Versorgung macht Dresden zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine geborgene, gesunde und aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.



Property ID: 25441069 - 01159 Dresden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Property ID: 25441069 - 01159 Dresden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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