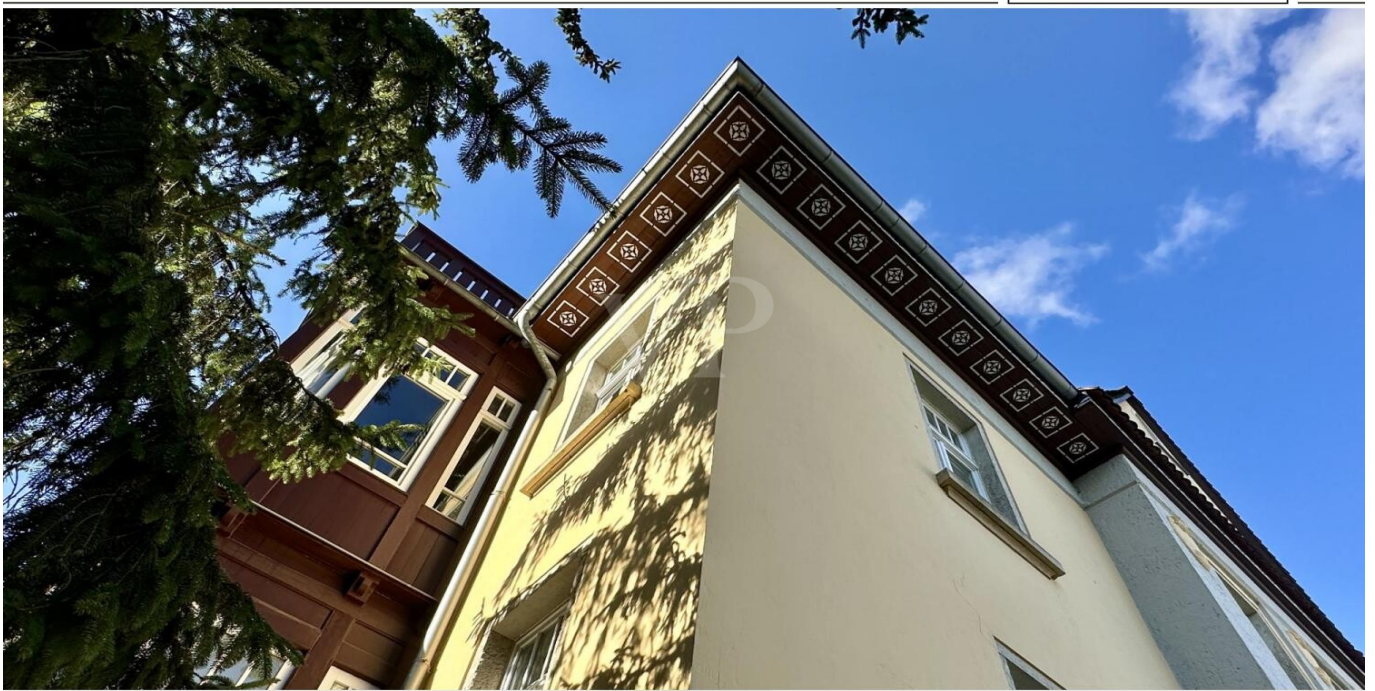


Dresden

## 3-room apartment in a listed villa in Dresden-Plauen

Property ID: 25441071



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25441071 - 01187 Dresden**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## At a glance

Property ID	25441071	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 85,83 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Renovated
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Rentable space	ca. 85 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1900		

Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441071 - 01187 Dresden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25441071 - 01187 Dresden**

## **A first impression**

The offered three-room apartment is located in a listed building, a characteristic example of Reform Architecture from around 1910. Typical of this era, the architecture features a striking high roof and understated, accentuating facade ornamentation. The building is historically significant and, as part of the villa district in Dresden-Plauen, also of considerable urban development value. The apartment itself combines the special charm of the Wilhelminian era with contemporary living comfort. Stylish details such as partially preserved stucco and the wooden windows, professionally restored in 1995, underscore the historical appeal. The relatively large and numerous windows are particularly noteworthy, providing excellent natural light and further emphasizing the spacious feel. The high ceilings, typical of the period, also contribute to an airy and pleasant living environment. In addition to the three well-proportioned rooms, the apartment features a loggia, offering additional outdoor space, and a guest WC, which complements the practical layout. This property thus combines the representative character of an architecturally valuable monument with a quality of living that meets the demands of both stylish living and functionality.

**Property ID: 25441071 - 01187 Dresden**

## All about the location

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 Wohngebieten 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.

**Property ID: 25441071 - 01187 Dresden**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25441071 - 01187 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)**