

Dresden - Briesnitz

Vermietetes 1-Zimmer-Apartment in Dresdner Höhenlage

Property ID: 26441027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 85.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 33,86 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

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

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

At a glance

Property ID	26441027	Purchase Price	85.000 EUR
Living Space	ca. 33,86 m ²	Type	Ground floor
Rooms	1	Commission	Käuferprovision beträgt 4,71% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1995	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Terrace

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.03.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



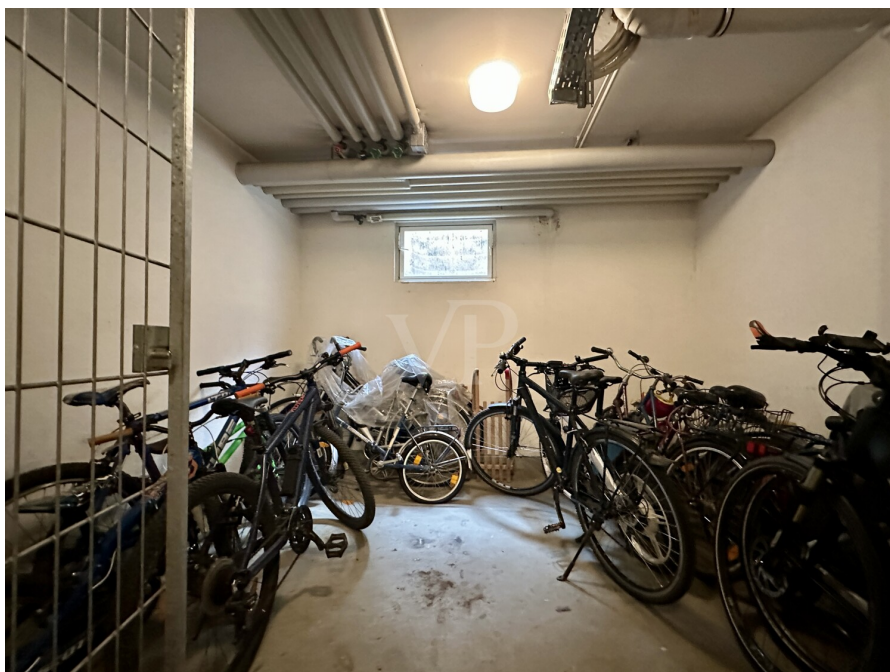
Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



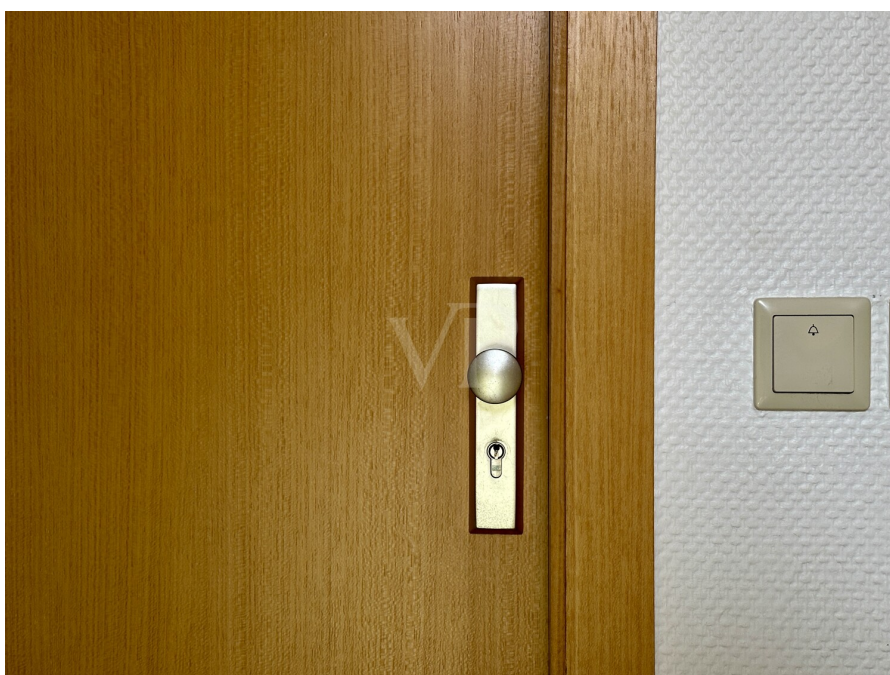
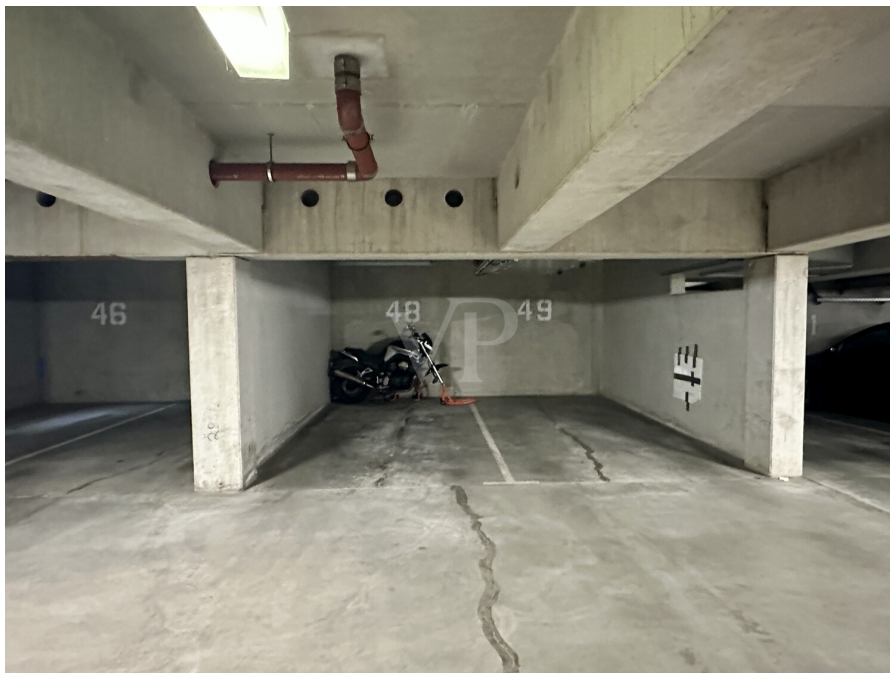
Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

The property



Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

A first impression

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.

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

All about the location

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.

Property ID: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

Other information

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: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com