

Dresden

# Villa urbana bien cuidada con vistas panorámicas en Dresden-Naßnitz

*Número de propiedad: 25441069*



**PRECIO DE COMPRA: 669.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 570 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden

## De un vistazo

Número de propiedad	25441069
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	669.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden

## Una primera impresión

¿Busca una casa unifamiliar bien cuidada que destaque por su amplia distribución y un ambiente agradable? Esta atractiva casa, construida en 2004, ofrece aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 570 m<sup>2</sup>, ofreciendo amplias oportunidades para el desarrollo personal. Dispone de 53 m<sup>2</sup> útiles adicionales en el sótano. La propiedad se encuentra en una consolidada zona residencial junto a un jardín comunitario, en una ubicación tranquila y bien comunicada. El acogedor recibidor conduce a la planta baja, con un salón-comedor abierto y luminoso. Los grandes ventanales garantizan una agradable luminosidad y un ambiente alegre durante todo el día. Desde aquí, tiene acceso directo a la terraza y al cuidado jardín, que ofrecen amplio espacio para el ocio al aire libre. La cocina presenta un diseño atemporal y ofrece amplio espacio de almacenamiento. Aquí, toda la familia puede cocinar y comer cómodamente junta. Un aseo de invitados con ducha en esta planta ofrece mayor comodidad. Una escalera abierta conduce a la planta superior, donde encontrará tres dormitorios. Estas habitaciones se pueden utilizar flexiblemente como dormitorios principales, dormitorios infantiles o habitaciones de invitados. Las habitaciones están bien proporcionadas y permiten diversas opciones de distribución. El baño, también ubicado en esta planta, cuenta con bañera, ducha y dos lavabos, lo que facilita su uso diario. La casa cuenta con tecnología moderna; la calefacción central de gas y las ventanas de doble acristalamiento garantizan una excelente eficiencia energética y temperaturas agradables durante todo el año. También dispone de un lavadero con conexión para lavadora, espacio de almacenamiento adicional y un aseo en el sótano. La espaciosa propiedad ofrece multitud de posibilidades. Además del precioso jardín, hay amplio espacio para juegos infantiles, bancales elevados o un patio diseñado a medida. También se incluye una caseta de jardín, un tendedero con entrada de grava y aparcamiento para tres coches, lo que garantiza un cómodo aparcamiento para usted y sus invitados. Las características de la casa cumplen con los estándares de vida de alta gama. El suelo consiste principalmente en baldosas de fácil mantenimiento en la planta baja y el semisótano, y parquet de madera auténtica en la planta superior y el salón. Las paredes y los techos son de color neutro, lo que proporciona la base perfecta para sus ideas de diseño de interiores. El tono inusual de la enredadera de Virginia podría resultar atractivo para algunos. Una moldura permitiría que esta hermosa villa recupere todo su esplendor. Si desea revitalizar esta impresionante villa, programe una visita. Esta casa podría ser pronto su nuevo hogar.

**Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden**

## **Todo sobre la ubicación**

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 Altnaußlitz 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 Naußlitz 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.**

**Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Número de propiedad: 25441069 - 01159 Dresden**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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