

Dresden

## Apartamento de 3 habitaciones en una villa catalogada en Dresden-Plauen

Número de propiedad: 25441071



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

PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25441071                 |
| Superficie habitable | ca. 85,83 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 1                        |
| Habitaciones         | 3                        |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1900                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 285.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable  | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 07.12.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 107.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## La propiedad



**Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden**

## Planos de planta



Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## Una primera impresión

El apartamento de tres habitaciones que se ofrece se encuentra en un edificio protegido, un ejemplo característico de la arquitectura de la Reforma de alrededor de 1910. Típica de esta época, la arquitectura se caracteriza por un llamativo tejado alto y una discreta y acentuada ornamentación en la fachada. El edificio tiene importancia histórica y, al formar parte del distrito de villas de Dresde-Plauen, también un considerable valor urbanístico. El apartamento combina el encanto especial de la época guillermina con la comodidad de una vivienda contemporánea. Detalles elegantes como el estuco parcialmente conservado y las ventanas de madera, restauradas profesionalmente en 1995, realzan su atractivo histórico. Destacan especialmente las numerosas ventanas, relativamente grandes, que proporcionan una excelente luz natural y realzan aún más la sensación de amplitud. Los techos altos, típicos de la época, también contribuyen a un ambiente diáfano y agradable. Además de las tres habitaciones bien proporcionadas, el apartamento cuenta con una logia, que ofrece espacio exterior adicional, y un aseo de cortesía, que complementa la práctica distribución. Esta propiedad combina así el carácter representativo de un monumento arquitectónico de gran valor con una calidad de vida que satisface las exigencias tanto de estilo como de funcionalidad.

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## Todo sobre la ubicación

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 Wohngegenden 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.

Número de propiedad: 25441071 - 01187 Dresden

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25441071 - 01187 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)