

Dresden – Cotta

## Apartamento de 3 habitaciones, moderno y de alta calidad, con terraza y jardín privado en Dresden-Cotta.

Número de propiedad: 25441070



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

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

- 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## De un vistazo

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25441070                                              |
| Superficie habitable | ca. 89 m²                                             |
| Piso                 | 1                                                     |
| Habitaciones         | 3                                                     |
| Dormitorios          | 2                                                     |
| Baños                | 1                                                     |
| Año de construcción  | 1900                                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 350.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 70 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón                                  |

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 27.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 71.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propiedad



Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Una primera impresión

Este apartamento, renovado en 2025 y ubicado en la planta baja elevada de Weidentalstraße 15b, combina la comodidad de una vivienda moderna y privada con un diseño bien pensado. Al entrar, se percibe inmediatamente su distribución luminosa y espaciosa, realizada por la iluminación LED de alta calidad en todo el apartamento, mediante tiras y focos. El corazón del apartamento es la sala de estar con acceso al balcón, que conduce directamente a la terraza privada y cerrada. Esta zona, perfectamente protegida de miradas indiscretas por un seto circundante, invita a la relajación. El apartamento ofrece aproximadamente 70 metros cuadrados de espacio habitable, además de una terraza de 22 metros cuadrados y un balcón de 6 metros cuadrados. La renovación se llevó a cabo con meticulosa atención al detalle, dando como resultado un ambiente general armonioso: líneas limpias, materiales modernos e iluminación contemporánea que crean un ambiente acogedor y acogedor. Se puede añadir una cocina equipada bajo petición, adaptada a sus necesidades. La calefacción se suministra a través de un sistema de contratación central para varios edificios: eficiente, predecible y sin riesgo de inversión para el propietario. La plaza de aparcamiento de la propiedad está asignada al apartamento y, por lo tanto, incluida en la compra. Ya sea como residencia principal o como una atractiva inversión, este apartamento ofrece una alta calidad de vida en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Todo sobre la ubicación

Die Eigentumswohnung profitiert von einer attraktiven Lage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen sowie eine S- oder U-Bahn-Station sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht ein zügiger Anschluss an die Autobahn, wodurch das Umland ebenfalls bestens angebunden ist.

Die Nahversorgung ist vielfältig und alltagsfreundlich gestaltet. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants, die das Quartier beleben. Wochenmärkte in der Umgebung bieten zusätzlich frische Produkte aus der Region und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch Hochschulen und Universitäten sind dank der guten ÖPNV-Anbindung problemlos erreichbar. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Arztpraxen, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus bietet die Lage zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, während Sportvereine, Fitnessstudios und Kultureinrichtungen wie Theater oder Museen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Número de propiedad: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## 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)