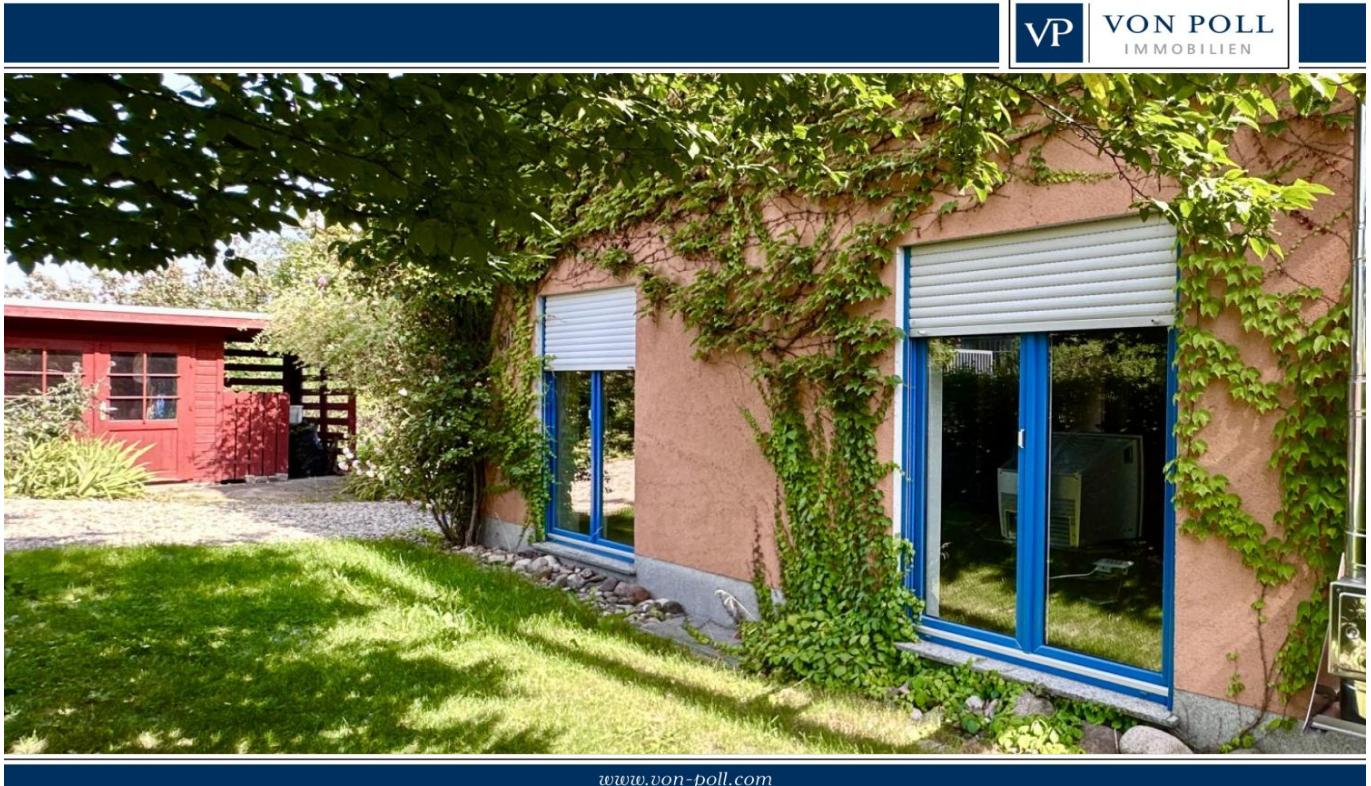


Dresden

## Villa de ville bien entretenue avec vue panoramique à Dresde-Naußlitz

**CODE DU BIEN: 25441069**



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

**PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 570 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25441069</b>
Surface habitable	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>2004</b>
Place de stationnement	<b>3 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>798.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	11.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



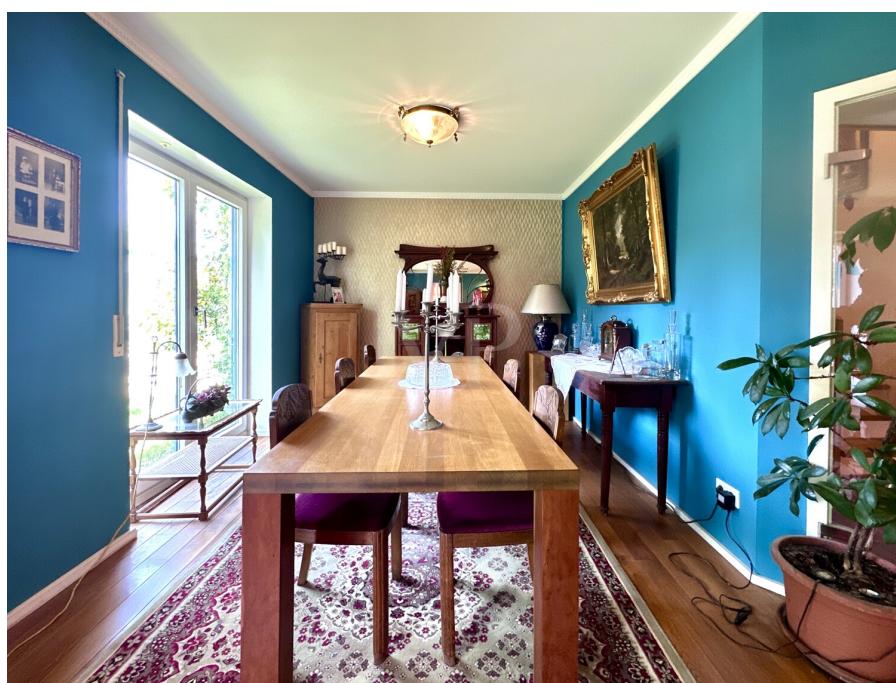
CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



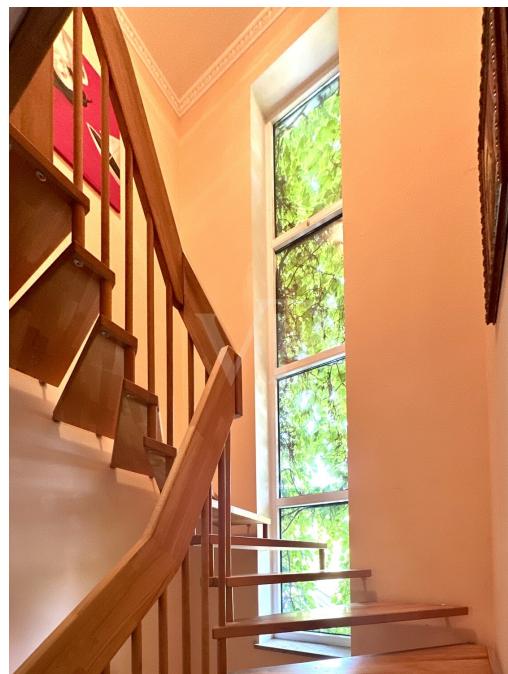
CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



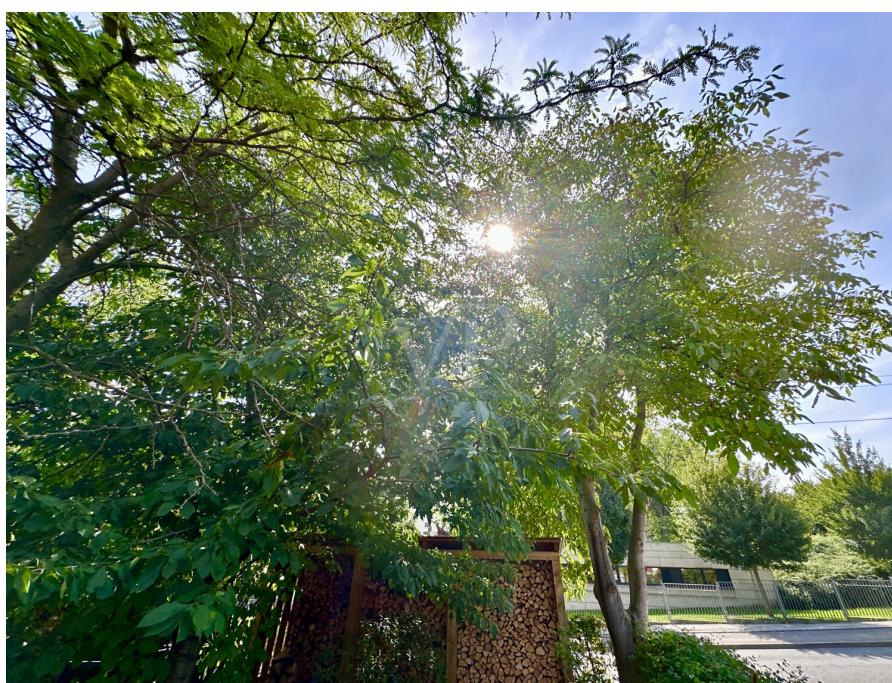
CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



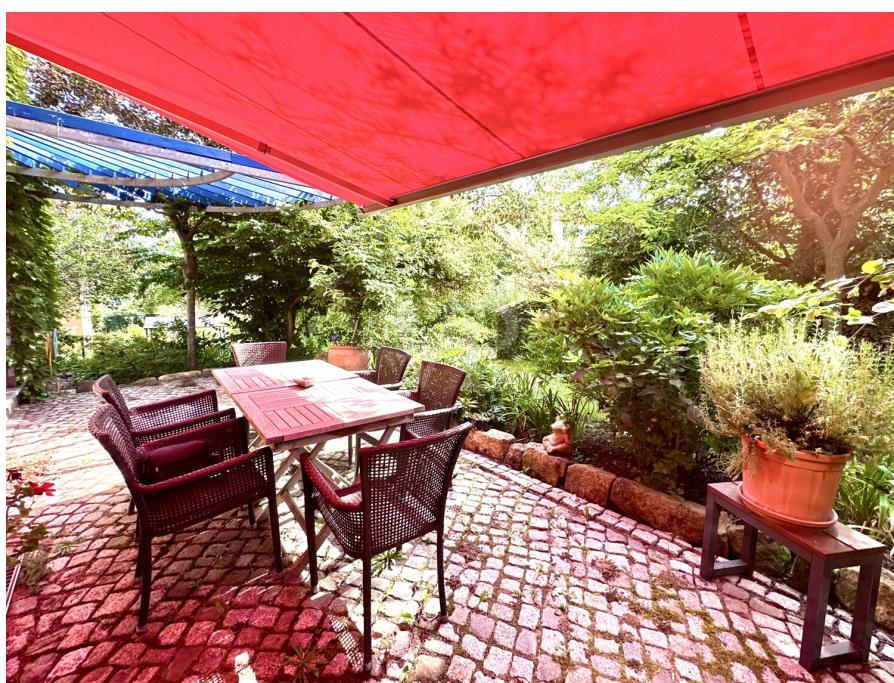
CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



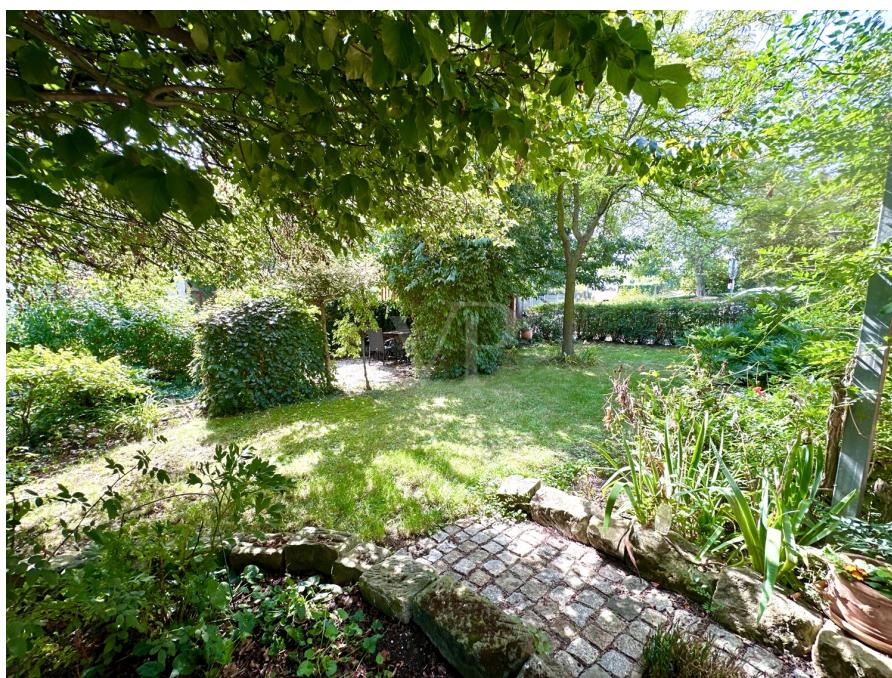
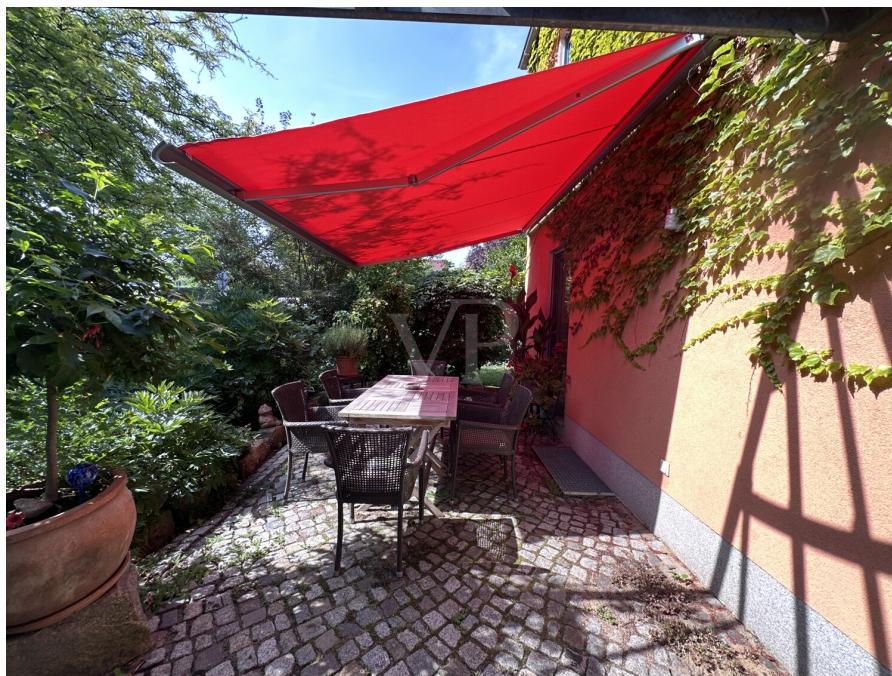
CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Une première impression

Vous recherchez une maison individuelle bien entretenue, qui séduit par ses volumes généreux et son cadre de vie agréable ? Cette charmante maison, construite en 2004, offre environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 570 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Un sous-sol aménagé de 53 m<sup>2</sup> supplémentaires est disponible. La propriété est située dans un quartier résidentiel établi, à proximité d'un jardin partagé, bénéficiant d'un emplacement calme et bien desservi. Le hall d'entrée accueillant dessert le rez-de-chaussée et son espace de vie ouvert et lumineux comprenant salon et salle à manger. De grandes fenêtres assurent une luminosité agréable et une atmosphère chaleureuse tout au long de la journée. De là, vous accédez directement à la terrasse et au jardin soigné, offrant un bel espace pour les loisirs en plein air. La cuisine, au design intemporel, offre de nombreux rangements. Toute la famille peut y cuisiner et y prendre ses repas confortablement. Un WC avec douche à ce niveau apporte un confort supplémentaire. Un escalier ouvert mène à l'étage, où se trouvent trois chambres. Ces pièces peuvent être aménagées de façon flexible en chambre parentale, chambre d'enfants ou chambre d'amis. Spacieuses, elles offrent de nombreuses possibilités d'agencement. La salle de bain, également située à cet étage, est équipée d'une baignoire, d'une douche et de deux lavabos, pour un confort optimal au quotidien. La maison bénéficie d'équipements modernes : chauffage central au gaz et fenêtres à double vitrage garantissent une excellente efficacité énergétique et un confort thermique optimal toute l'année. Une buanderie avec branchement pour lave-linge, des rangements supplémentaires et des toilettes sont également disponibles au sous-sol. Cette propriété spacieuse offre de multiples possibilités. Outre le jardin paysager, elle offre un vaste espace pour installer des jeux d'enfants, des parterres surélevés ou une terrasse sur mesure. Un abri de jardin, un espace pour étendre le linge avec allée gravillonnée et un parking pour trois voitures sont également inclus, assurant un stationnement aisé pour vous et vos invités. Les prestations de cette maison répondent aux exigences d'un confort haut de gamme. Les sols sont principalement carrelés, faciles d'entretien, au rez-de-chaussée et au sous-sol, et revêtus de parquet en bois massif à l'étage et dans le séjour. Les murs et les plafonds, de couleur neutre, offrent une base idéale pour vos idées de décoration intérieure. La teinte légèrement inhabituelle de la vigne vierge pourrait plaire à certains. Quelques finitions permettraient à cette magnifique villa de retrouver tout son éclat. Si vous souhaitez redonner vie à cette superbe villa, prenez rendez-vous pour une visite. Cette maison pourrait bientôt devenir la vôtre.

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25441069 - 01159 Dresden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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