

Dresden

## 2-Raum-Wohnung am Rande der Dresdner Neustadt!

**CODE DU BIEN: 25441081**



**PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 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: 25441081 - 01097 Dresden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441081	Prix d'achat	149.000 EUR
Surface habitable	ca. 47 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1920		

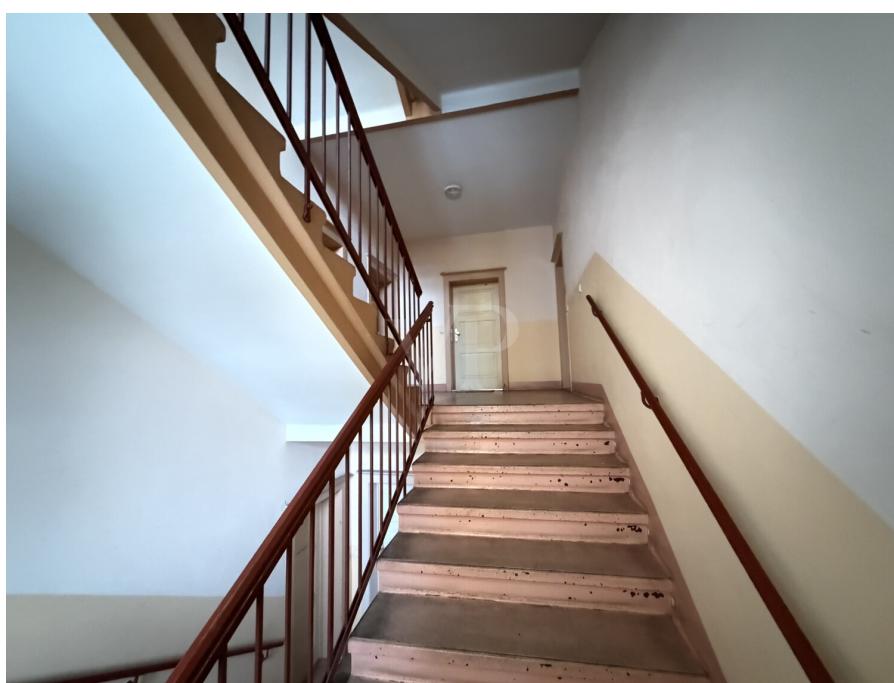
CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.10.2034	Consommation d'énergie	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## La propriété



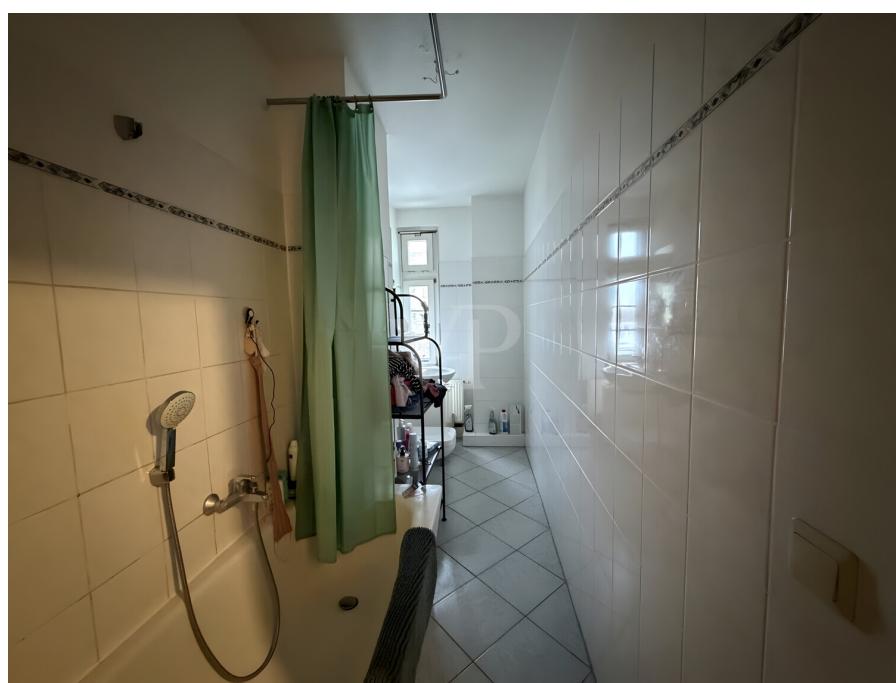
CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## La propriété



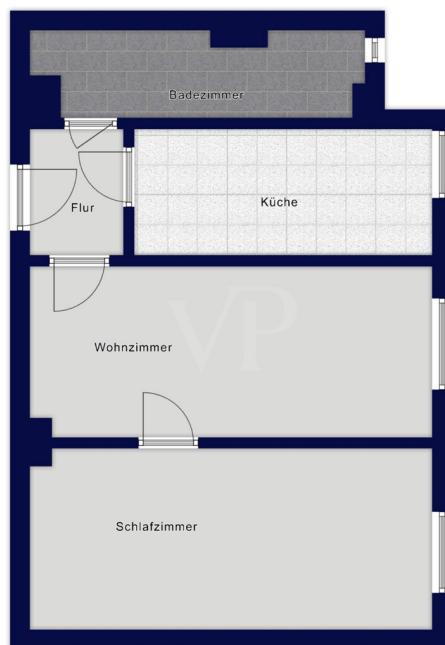
CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1920 befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude. Sie liegt in einer beliebten Wohngegend, die sowohl durch ihre gute Infrastruktur als auch durch die Nachbarschaft besticht. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für ein komfortables, urbanes Lebensgefühl.

Mit einer Wohnfläche von etwa 47 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung auf kompaktem Grundriss durchdachte Räumlichkeiten. Insgesamt verteilen sich zwei Zimmer auf die Fläche, wobei das Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafbereich eingerichtet ist.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder kleinere Aufbewahrungslösungen und führt direkt in das Herzstück der Wohnung. Das Wohnzimmer überzeugt durch seinen funktionalen Zuschnitt und eignet sich sowohl für den Wohn- als auch für den Essbereich. Die Raumhöhe sowie die historischen Elemente aus der Bauzeit sorgen für ein besonderes Wohngefühl, das durch die bauliche Substanz des Denkmalschutzes unterstrichen wird.

Die Küche ist zweckmäßig angelegt und ermöglicht eine effiziente Nutzung des vorhandenen Raums. Dank des klassischen Grundrisses lässt sich auch hier mit wenig Aufwand eine zeitgemäße Kücheneinrichtung realisieren. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet und orientiert sich in seiner Gestaltung an der Funktionalität.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der gepflegte Zustand: Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, so dass sowohl Gemeinschaftsflächen als auch die Wohnung selbst einen guten Eindruck hinterlassen. Die denkmalgeschützte Fassade, stilgebende Bauelemente wie hohe Decken sowie teilweise originale Fußböden geben der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung eignet sich vorrangig für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und unverwechselbare Architektur legen, aber auch für Menschen, die ein charmantes Zuhause mit Geschichte und Zukunft suchen. Die Kombination aus urbaner Umgebung, historischem Ambiente und solide gepflegtem Zustand machen das Angebot besonders attraktiv.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Hausgemeinschaft besteht

aus wenigen Parteien und sorgt für ein angenehmes Miteinander. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich im umliegenden Straßenzug.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und zeigen Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins. Zögern Sie nicht, uns für weitergehende Unterlagen oder eine persönliche Terminvereinbarung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches, neues Zuhause vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden

## Détails des commodités

- 47m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer Wohnung
- Denkmalgeschütztes Objekt
- verkehrsgünstige Lage

**CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

Dresden präsentiert sich als dynamische Landeshauptstadt Sachsen mit rund 565.000 Einwohnern und einem moderaten Bevölkerungswachstum, das eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Immobilien garantiert. Als bedeutendes östliches Wirtschaftszentrum überzeugt die Stadt durch eine exzellente Infrastruktur, ein starkes Hightech-Cluster im Bereich Mikroelektronik sowie eine renommierte technische Universität mit hoher Forschungsintensität. Diese Faktoren schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine attraktive Renditeentwicklung. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch ein dichtes Nahverkehrsnetz, Autobahnen und einen regionalen Flughafen optimal gewährleistet, was Dresden zu einem begehrten Standort für Investitionen macht.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. So befinden sich der Bio7-Markt bereits nach einer Minute zu Fuß, gefolgt vom VG Bio-Markt und mehreren Supermärkten wie Lidl innerhalb von maximal sechs Gehminuten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen Lößnitzstraße (Bus und Tram, jeweils ca. 2 Minuten zu Fuß), den Bahnhof Neustadt (Hansastraße) mit Tram- und Busverbindungen (5 Minuten zu Fuß) sowie den Regionalbahnhof Dresden-Neustadt (ebenfalls 5 Minuten zu Fuß) gegeben, was eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele sicherstellt.

Für die Freizeitgestaltung und Naherholung bieten die umliegenden Parks wie die Ottoterrasse und der Hansaplatz mit ihren vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten ein attraktives Umfeld, das auch eine hohe Lebensqualität für zukünftige Mieter garantiert. Gesundheitsversorgung und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter Apotheken, Fachärzte und Kliniken, die innerhalb von 6 bis 25 Gehminuten erreichbar sind und somit eine umfassende Versorgung sicherstellen. Das gastronomische Angebot mit Cafés, Bars und Restaurants in einem Umkreis von etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß rundet das urbane und zugleich komfortable Lebensumfeld ab.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie die attraktive Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung Ihrer Kapitalanlage in Dresden. Dieses Umfeld



VON POLL  
REAL ESTATE

sichert Ihnen eine langfristig verlässliche Investition mit hervorragendem Potenzial.

**CODE DU BIEN: 25441081 - 01097 Dresden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 53.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25441081 - 01097 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)