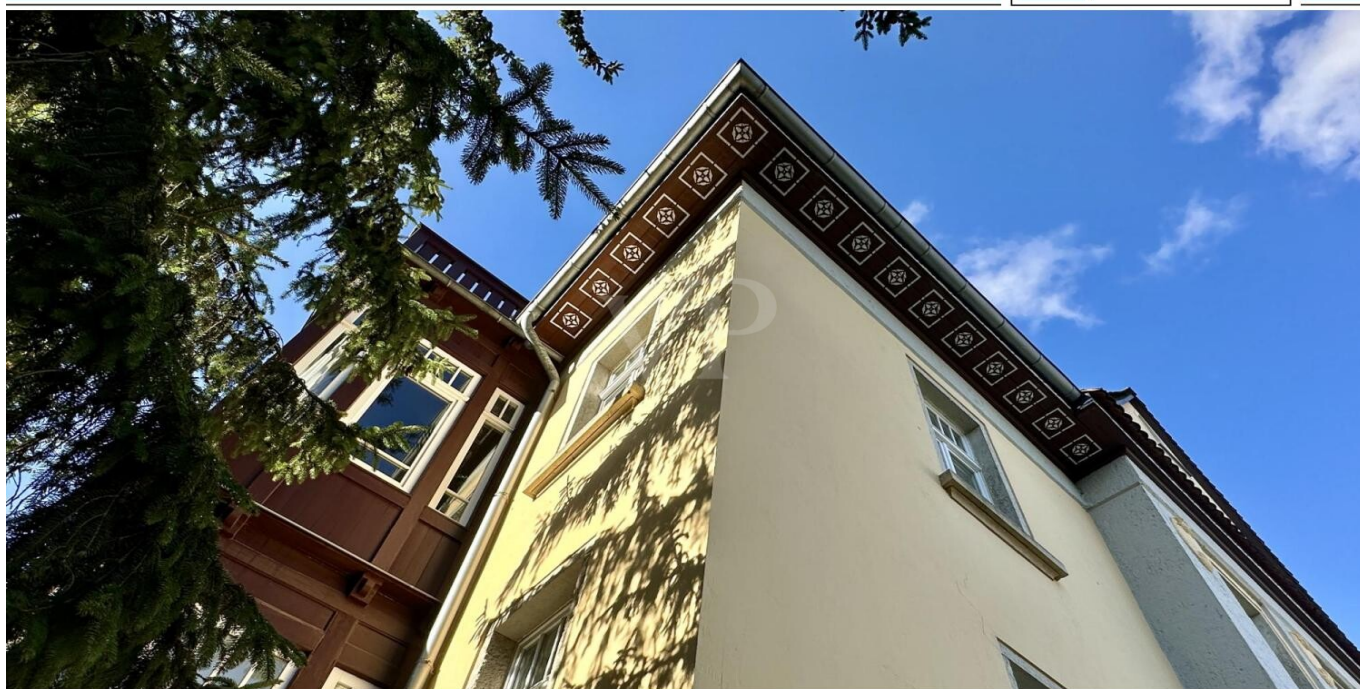


Dresden

# Appartement de 3 pièces dans une villa classée à Dresde-Plauen

**CODE DU BIEN: 25441071**



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

**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## En un coup d'œil

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25441071</b>     |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 85,83 m²</b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>1</b>            |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>            |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>            |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>            |
| <b>Année de construction</b> | <b>1900</b>         |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>265.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Refait à neuf</b>                                                             |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 85 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Balcon</b>                                                        |

**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 07.12.2027           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 107.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | D                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1900                                     |



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## Une première impression

Ce trois-pièces est situé dans un immeuble classé, exemple caractéristique de l'architecture de la Réforme des années 1910. Typique de cette époque, l'architecture se distingue par une toiture haute et une ornementation de façade sobre et élégante. L'immeuble revêt une importance historique et, faisant partie du quartier des villas de Dresde-Plauen, présente également un intérêt urbanistique considérable. L'appartement allie le charme particulier de l'époque wilhelminienne au confort moderne. Des détails raffinés, tels que les stucs partiellement conservés et les fenêtres en bois, restaurées avec soin en 1995, soulignent son cachet historique. Les fenêtres, relativement grandes et nombreuses, sont particulièrement remarquables : elles offrent une excellente luminosité naturelle et accentuent la sensation d'espace. Les hauts plafonds, typiques de l'époque, contribuent également à créer une atmosphère aérée et agréable. Outre les trois pièces aux proportions harmonieuses, l'appartement comprend une loggia, offrant un espace extérieur supplémentaire, et des toilettes invités, complétant ainsi son agencement pratique. Ce bien immobilier combine ainsi le caractère représentatif d'un monument architectural précieux avec une qualité de vie répondant aux exigences d'un style de vie à la fois élégant et fonctionnel.

**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 Dresden**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25441071 - 01187 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)**