

Dresden / Plauen

## Opportunité ! Appartement en duplex de 4 pièces avec balcon et place de parking à Dresden Plauen

CODE DU BIEN: 25441066



PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

- 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: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441066
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	439.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	111.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



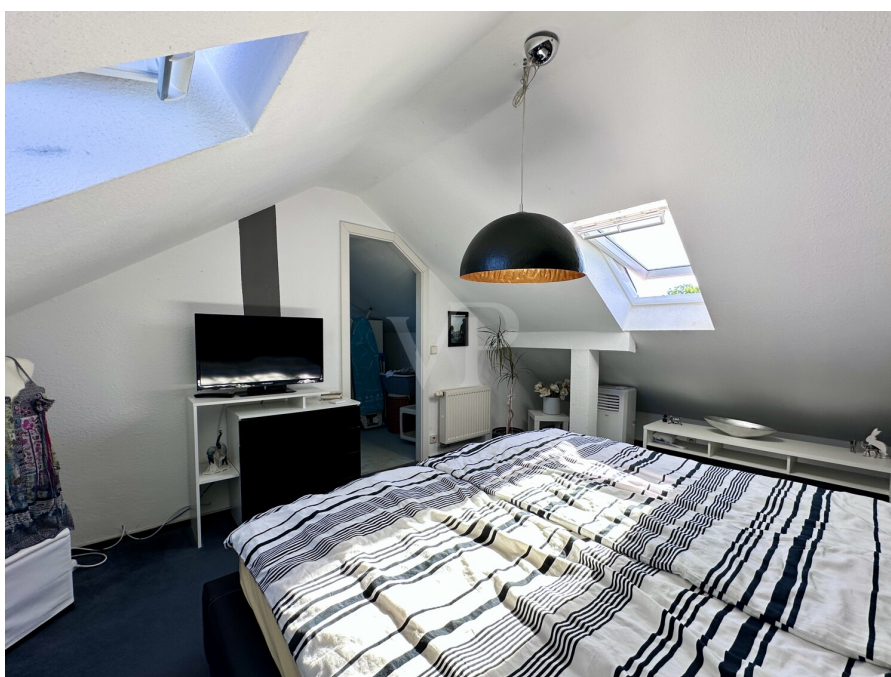
CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## Une première impression

Ce charmant appartement en duplex, situé dans un immeuble rénové en 1996, allie le charme de l'ancien à de vastes espaces de vie et à une construction moderne de qualité. D'une superficie d'environ 105 m<sup>2</sup> répartie sur quatre pièces, il offre un espace généreux pour les familles, les couples ou la colocation. L'immeuble est conforme aux normes de construction actuelles. Seuls deux appartements sont situés par étage, créant ainsi une atmosphère paisible. L'immeuble comprend au total six logements. Le séjour spacieux et lumineux est un atout majeur : il est équipé d'une cuisine aménagée moderne avec placards intégrés et d'une grande table à manger, et donne directement sur un balcon accueillant. L'appartement dispose d'une salle de bains moderne avec une grande douche à l'italienne et un chauffage au sol. Un escalier mène aux combles aménagés en un grand dressing et une chambre. L'appartement sera disponible prochainement. Dresden-Plauen se distingue par son excellente infrastructure, ses nombreux espaces verts et son agréable mélange de dynamisme urbain et de charme historique.

CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Détails des commodités

- Baujahr 1996, Kernsanierung Haus
- Gaszentralheizung neu 2025, Fußbodenheizung im Bad
- Bad inkl. bodengleicher Dusche, Badewanne neuwertig 2016
- Gegensprechanlage
- ca. 105 m2 Wohnfläche, zzgl. 30 m2 Nutzfläche
- 4 Zimmer inklusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- Balkon
- 1 Freistellfläche für PKW im Innenhof, Kellerabteil inkl. WM-Anschluß
- moderne Einbauküche inkl. Weinregal , Kücheninsel und hochwertiger Einbaumöbel
- 6 Parteienhaus

**CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt wunderbar ruhig und zugleich sehr zentral am südlichen Stadtrand. Nahe an sämtlicher Infrastruktur gelegen - ÖPNV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gymnasium und die Technische Universität Dresden sind fußläufig erreichbar. Umgeben von Bürgerhäusern und Villen lebt es sich herrlich modern und elegant zugleich. Das Wohnviertel ist geprägt von viel Grün, einem sehr schönen Baumbestand und vielen Restaurants.

Die Lage des Grundstückes ist ruhig und bietet zu jeder Zeit Erholung und Entspannung. In der Nähe befindliche Parkanlagen und Grünflächen laden zum Spazieren ein.

CODE DU BIEN: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 111.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## 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)