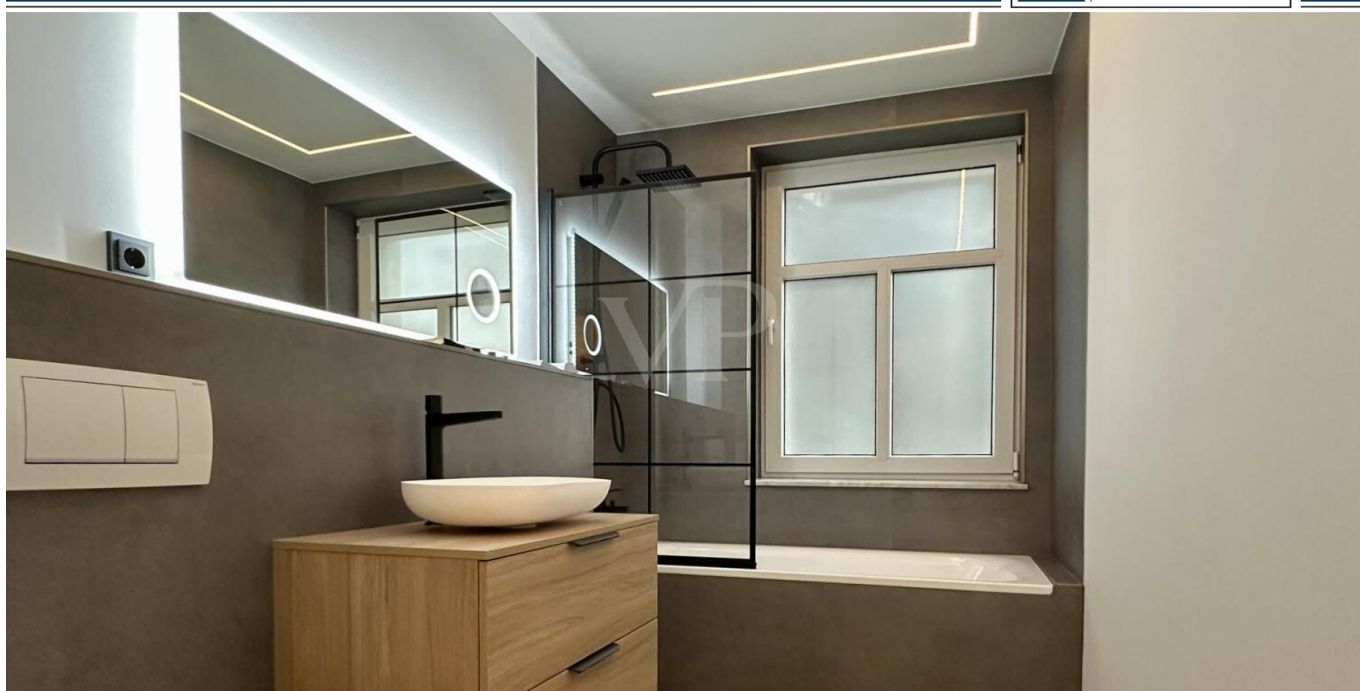


Dresden – Cotta

## Appartement 3 pièces vacant, de haute qualité et modernisé, avec terrasse et jardin privé à Dresden-Cotta

CODE DU BIEN: 25441070



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

- 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441070
Surface habitable	ca. 89 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	350.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	71.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété





CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété





CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Une première impression

Ce condominium rénové en 2025, situé au rez-de-chaussée surélevé du 15b Weidentalstraße, allie confort moderne et intimité grâce à un concept de design soigné. Dès l'entrée, la luminosité et l'espace sautent aux yeux, sublimées par un éclairage LED de haute qualité, composé de réglettes et de spots. Pièce maîtresse de l'appartement, le séjour s'ouvre sur un balcon donnant directement sur une terrasse privative et close. Cet espace, à l'abri des regards grâce à une haie, invite à la détente. L'appartement offre environ 70 m<sup>2</sup> de surface habitable, auxquels s'ajoutent une terrasse de 22 m<sup>2</sup> et un balcon de 6 m<sup>2</sup>. La rénovation, réalisée avec un souci du détail exceptionnel, confère à l'ensemble une ambiance harmonieuse : lignes épurées, matériaux modernes et éclairage contemporain créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. Une cuisine équipée, personnalisable selon vos envies, peut être ajoutée sur demande. Le chauffage est assuré par un système centralisé desservant plusieurs bâtiments – un gage d'efficacité, de fiabilité et de sécurité financière pour le propriétaire. La place de parking attenante à l'appartement est incluse dans le prix de vente. Que ce soit comme résidence principale ou comme investissement locatif attractif, cet appartement offre un cadre de vie de grande qualité dans un environnement calme.



**CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## 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)