

Dresden – Cotta

# Bezugsfreie, hochwertig modernisierte 3-Raumwohnung mit Terrasse im eigenen Garten in Dresden-Cotta

CODE DU BIEN: 25441070



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

PRIX D'ACHAT: 360.000 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 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	360.000 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 m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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

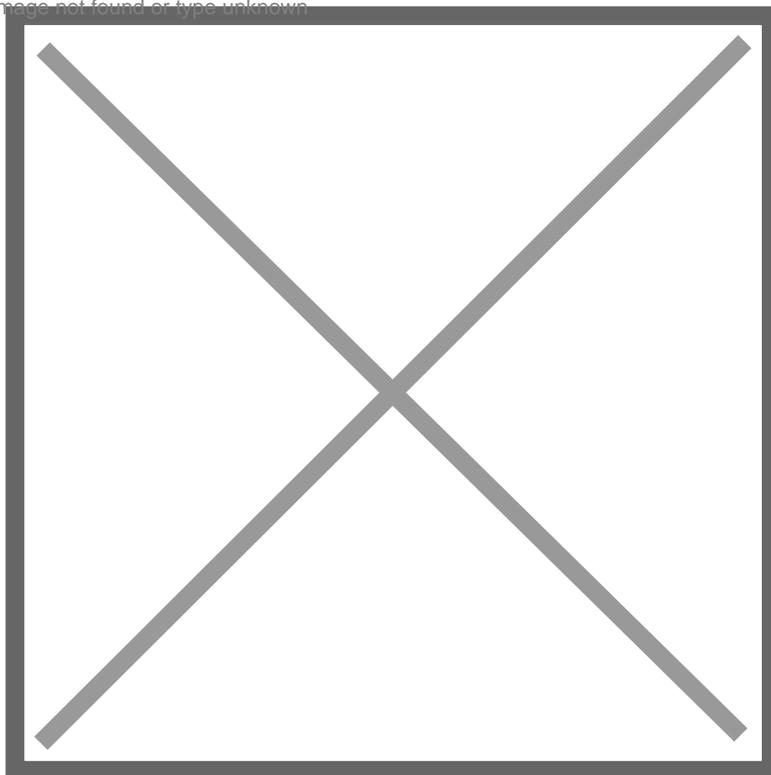
## La propriété



CODE DU BIEN: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Plans d'étage

Image not found or type unknown



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

Diese 2025 sanierte Eigentumswohnung im Hochparterre der Weidentalstraße 15b verbindet modernen und geschützten Wohnkomfort mit einem durchdachten Ausstattungskonzept. Schon beim Betreten fällt die klare, helle Gestaltung auf, die durch hochwertige LED-Beleuchtung in allen Räumen optimal in Szene gesetzt wird.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, von welchem aus Sie direkt in den abgegrenzten, privaten Gartenbereich gelangen. Dieser wird durch eine umrandende Heckenbepflanzung ideal vor fremden Einblicken geschützt und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Tatsächlich verfügt die Wohnung über ca. 70m<sup>2</sup> Nutzfläche im Gartenbereich, hinzukommend zu 22m<sup>2</sup> Terrasse und einem 6m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Sanierung erfolgte mit viel Liebe zum Detail, sodass ein stimmiges Gesamtambiente entstanden ist: klare Linien, moderne Materialien und eine zeitgemäße Beleuchtungslösung, die die Räume freundlich und wohnlich wirken lässt.

Eine Einbauküche kann auf Wunsch nach Ihren Vorstellungen ergänzt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein zentrales Contracting-System mehrerer Gebäude - effizient, planbar und ohne Investitionsrisiko für den Eigentümer.

Ob als Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnqualität in ruhiger Lage.

Hinweis: Es handelt sich bei den Bilderzeugnissen um digitale Visualisierungen & Einrichtungsempfehlungen, welche sich in der Wohnung anbieten. Die finale Möblierung und Einrichtung obliegt dem Käufer, da die Modernisierungsmaßnahmen derzeit noch durchgeführt werden.

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

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung profitiert von einer attraktiven Lage, die ruhiges Wohnen im Grünen 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 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.

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)