

Dresden

# Ensemble de condominiums (11 unités sur 15) dans la banlieue de Leipzig

CODE DU BIEN: FKH9COM6



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

PRIX D'ACHAT: 1.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 950,43 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

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

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | FKH9COM6                  |
| Surface habitable     | ca. 950,43 m <sup>2</sup> |
| Année de construction | 1896                      |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.700.000 EUR                                                              |
| Interest/Investment houses   | Immeuble à usage d'habitation et professionnel                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Espace commercial            | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                      |
| Espace locatif               | ca. 1040 m <sup>2</sup>                                                    |

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Informations énergétiques

|                   |                     |                              |                      |
|-------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
|-------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



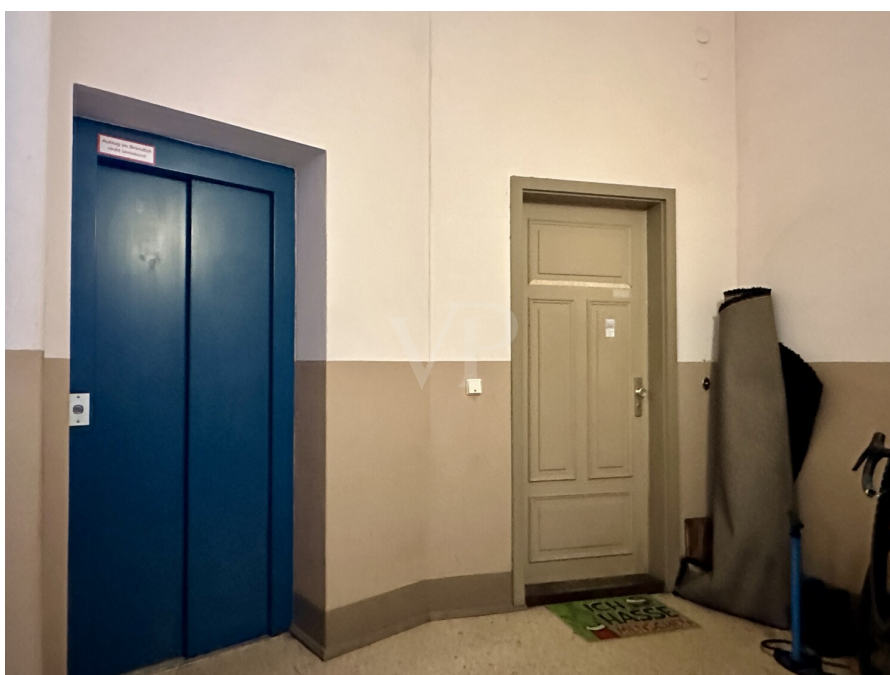
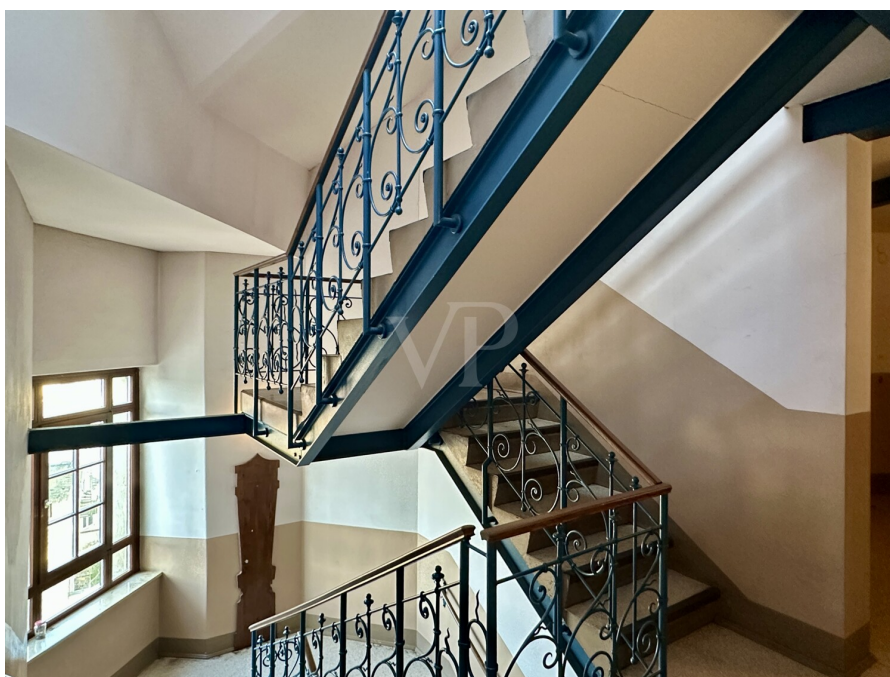
CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Une première impression

Cet immeuble mixte, situé dans le quartier très prisé de Dresde-Neustadt, représente une excellente opportunité d'investissement. Classé monument historique, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 1996 et est aujourd'hui en parfait état et entièrement loué. La vente porte sur 11 des 15 unités de l'immeuble, dont un local commercial au rez-de-chaussée et dix appartements aux étages supérieurs. La surface totale proposée est de 1 040,43 m<sup>2</sup>, dont environ 90 m<sup>2</sup> de surface commerciale et environ 950,43 m<sup>2</sup> de surface habitable. Les appartements offrent une variété d'agencements, avec un mélange harmonieux d'appartements spacieux de 4 à 6 pièces et d'appartements compacts de 2 pièces. Trois des unités disposent également d'un balcon, offrant un espace extérieur supplémentaire dans la cour. En 2023, toutes les chaudières de chauffage des appartements ont été remplacées, représentant un investissement d'environ 140 000 €. Cette modernisation garantit une technologie de chauffage performante et à la pointe de la technologie, contribuant ainsi à la préservation durable de la valeur du bien. Grâce à son emplacement privilégié à Dresde-Neustadt, son architecture classée et attrayante, et la stabilité de ses locataires, cet ensemble immobilier représente une excellente opportunité d'investissement à long terme, sûre et rentable.

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einem besonders gefragten Teil der Dresdner Neustadt – einem Stadtviertel, das für seine lebendige Atmosphäre, seine architektonische Vielfalt und seine gewachsene Urbanität bekannt ist. In kaum einem anderen Bereich Dresdens verbinden sich Geschichte, Kultur und modernes Stadtleben auf so harmonische Weise.

Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Bebauung, kleinen Geschäften, Cafés und Ateliers, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Gleichzeitig finden sich hier ruhige Seitenstraßen mit gepflegten Wohnhäusern und grünen Innenhöfen, die eine angenehme Wohnqualität schaffen.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur ist die Lage sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität des Quartiers bei.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist zudem eine zügige Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und des Hauptbahnhofs gewährleistet.

Das Umfeld vereint pulsierendes Stadtleben mit gewachsenen Strukturen – eine Lage, die sowohl Mieter als auch Eigentümer langfristig überzeugt und das Objekt zu einem nachhaltig wertstabilen Bestandteil des Dresdner Immobilienmarkts macht.

CODE DU BIEN: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Plus d'informations

**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: FKH9COM6 - 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)