

Dresden - Cotta

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

CODE DU BIEN: 26441030



PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,2 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

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

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26441030
Surface habitable	ca. 61,2 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	175.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

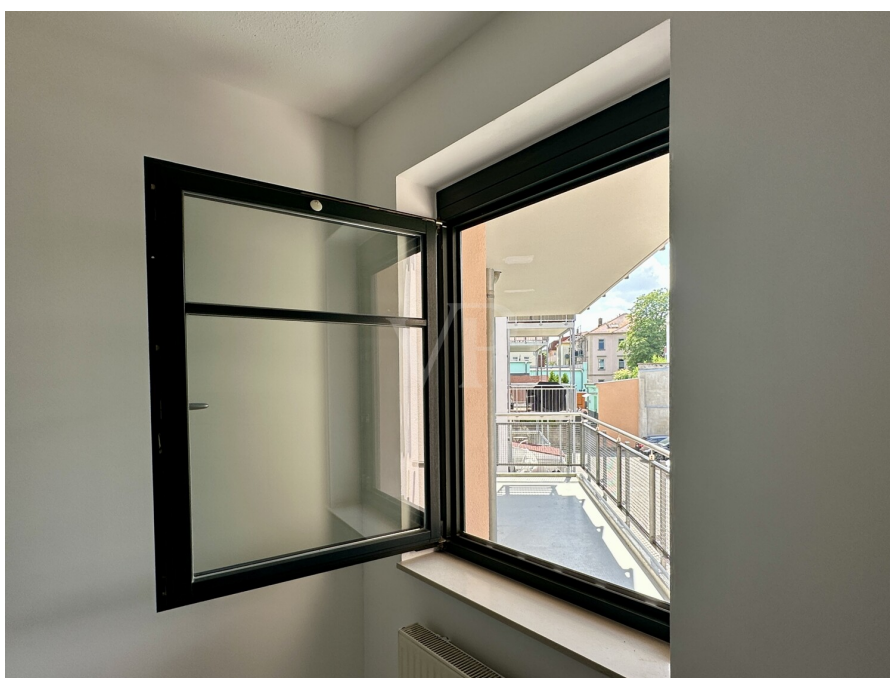
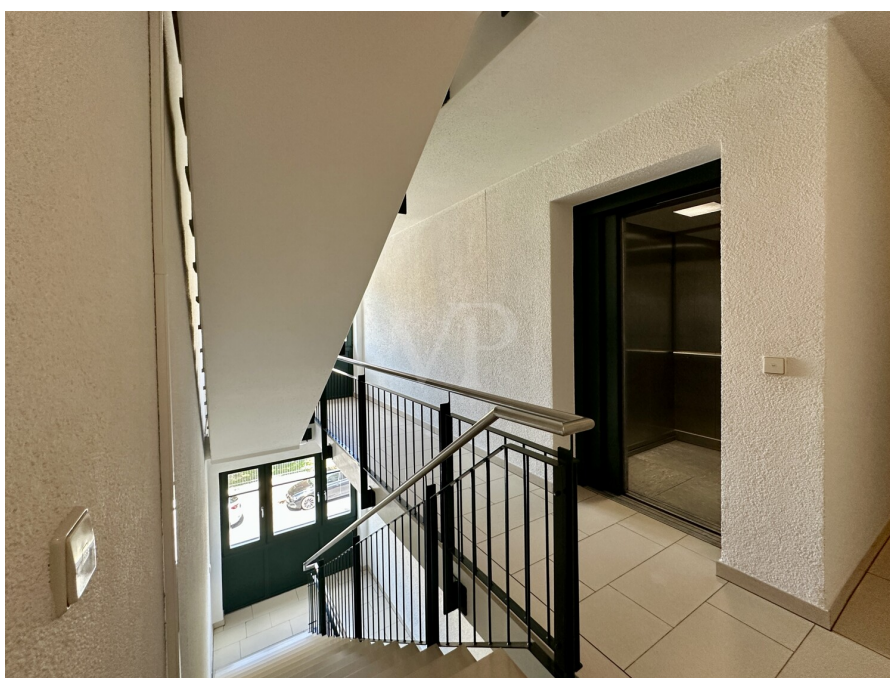
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	61.10 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



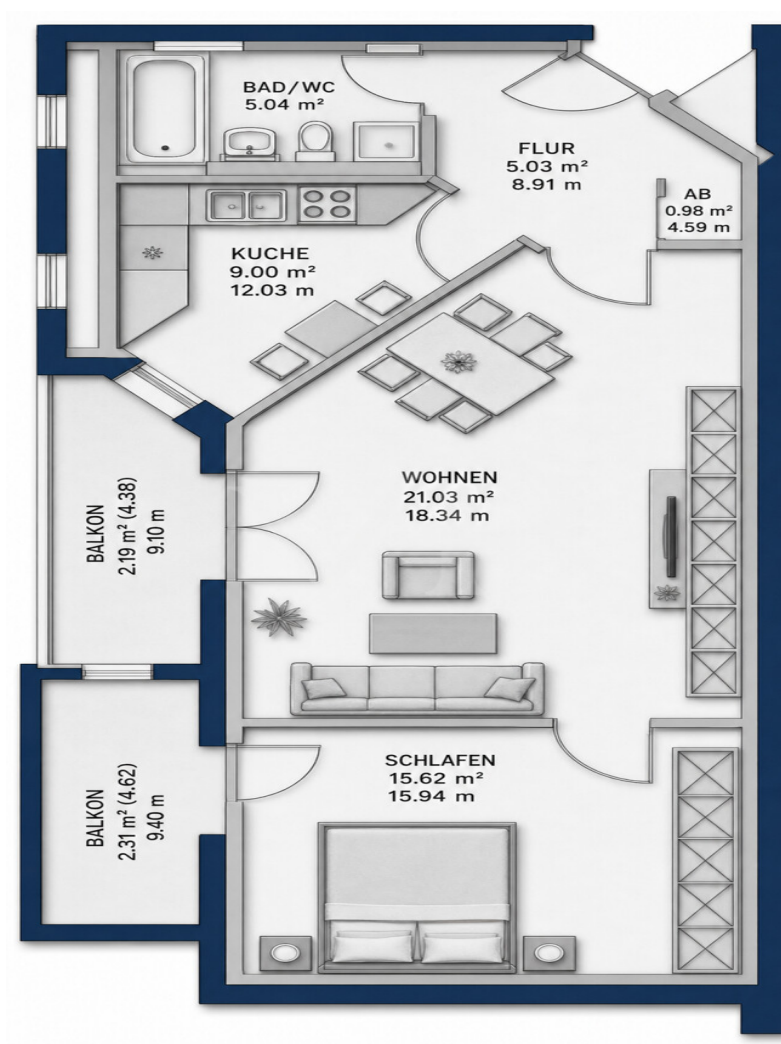
CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441030 - 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: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

Une première impression

Die bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug sowie eine Tiefgarage und präsentiert sich in einem insgesamt sehr gepflegten Zustand.

Die hellen Wohnräume überzeugen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das innenliegende Badezimmer ergänzt den durchdachten Grundriss.

Dank des Leerstands kann die Wohnung unmittelbar nach dem Erwerb individuell genutzt oder neu vermietet werden. Die attraktive Lage im Dresdner Stadtteil Cotta sowie die gepflegte Wohnanlage runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

Détails des commodités

- Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Sofort verfügbar – keine bestehenden Mietverhältnisse
- Gepflegte Wohnanlage, Baujahr 1998
- Personenaufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- Helle und freundliche Wohnräume
- Großzügiger Balkon mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- Innenliegendes Badezimmer

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

Tout sur l'emplacement

Dresden präsentiert sich als dynamische Metropole mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, die von einer florierenden Hightech-Industrie, renommierten Forschungseinrichtungen und einem starken öffentlichen Sektor getragen wird. Die Stadt verzeichnet ein moderates, stetiges Bevölkerungswachstum, insbesondere durch den Zuzug junger Fachkräfte und Familien, was eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sichert. Die ausgezeichnete Infrastruktur, bestehend aus einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz sowie schnellen Verkehrsverbindungen über Straßen und Autobahnen, macht Dresden zu einem attraktiven Standort für Investitionen im Immobilienbereich.

Der Stadtteil Cotta, mit rund 10.000 Einwohnern, bietet eine kompakte und urbane Wohnlage, die durch eine solide Sicherheitslage und eine stabile demografische Entwicklung besticht. Cotta zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Bestandsimmobilien und gezielten Modernisierungsmaßnahmen aus, die das Potenzial für nachhaltige Wertsteigerungen erhöhen. Die kontinuierliche Nachverdichtung und energetische Sanierung in bevorzugten Mikro-Lagen nahe Grünflächen und der Elbe schaffen zusätzliche Attraktivität und unterstreichen die Perspektiven für eine positive Wertentwicklung. Die hervorragende Infrastruktur von Cotta spiegelt sich auch in der Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen wider. Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Umgebung verfügbar, darunter mehrere Zahnärzte und Allgemeinmediziner, Apotheken wie die Schanzen Apotheke Löbtau in nur 4 Minuten Fußweg sowie Kliniken, die innerhalb von maximal 15 Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahnstationen wie Birkenhainer Straße und Pennricher Straße sind in 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Bahnhöfe Dresden-Friedrichstadt und Dresden-Cotta in etwa 16 bis 17 Minuten zu Fuß liegen und schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten von Discountern bis hin zu Supermärkten sind in einem Umkreis von bis zu 13 Minuten zu Fuß bequem erreichbar, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich erhöht. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Kulturhaus Cotta, die das Wohnumfeld lebendig und vielseitig gestalten.

Für Investoren bietet Cotta somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Infrastruktur, wachsender Nachfrage und moderatem Preisniveau. Die Lage überzeugt durch ihre nachhaltige Entwicklungsperspektive und die vielfältigen Annehmlichkeiten, die sowohl Mieter als auch Eigentümer schätzen. Diese Faktoren machen Cotta zu einem attraktiven Investmentstandort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial in Dresden.

CODE DU BIEN: 26441030 - 01157 Dresden - Cotta

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: 26441030 - 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com