

Wilsdruff

# Eigentumswohnungen in Kesselsdorf

CODE DU BIEN: 26441106



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 365 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

- 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: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26441106</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 365 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>12</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>6</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1996</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Parking souterrain</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>695.000 EUR</b>
<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Immeuble d'habitation</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 365 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 365 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	80.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2028	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## **Une première impression**

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus sechs langfristig vermieteten Eigentumswohnungen innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Einheiten sind Teil einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft und befinden sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden. Das Paket umfasst überwiegend gut geschnittene 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die sich aufgrund ihrer funktionalen Grundrisse und der beliebten Wohnlage einer konstant hohen Nachfrage erfreuen. Sämtliche Wohnungen sind seit längerer Zeit durchgehend vermietet, was die Stabilität des Standorts und die Attraktivität für Mieter unterstreicht. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine geringe Mieterfluktuation aus. Viele Mieter wohnen bereits seit mehreren Jahren in den Wohnungen, wodurch ein verlässliches und planbares Mietverhältnis gegeben ist. Gleichzeitig bieten die derzeitigen Mietverhältnisse weiteres Entwicklungspotenzial: Die aktuellen Mieteinnahmen weisen kurzfristige Steigerungsmöglichkeiten auf und eröffnen dem zukünftigen Eigentümer attraktive Perspektiven zur Optimierung der Ertragskraft. Das gepflegte Gemeinschaftseigentum sowie die solide Wohnungsstruktur machen das Angebot insbesondere für Kapitalanleger interessant, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit, stabile Cashflows und langfristige Wertentwicklung legen. Durch die Kombination aus bestehender Vollvermietung, attraktivem Mietsteigerungspotenzial und der gefragten Wohnlage im direkten Einzugsgebiet Dresdens bietet dieses Wohnungspaket eine interessante Investitionsmöglichkeit mit ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil.

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## **Détails des commodités**

- **Wohnungspaket mit 6 Eigentumswohnungen**
- **Überwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**
- **Bestandteil einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft**
- **Langjährig vollvermietet**
- **Stabile und nachhaltige Vermietungssituation**
- **Geringe Mieterfluktuation**
- **Kurzfristiges Mietsteigerungspotenzial vorhanden**
- **Gefragte Wohnlage im Dresdner Umland**
- **Gute Vermietbarkeit durch funktionale Wohnungsgrößen**
- **Attraktives Investment für Kapitalanleger**
- **Solide Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau und Wertentwicklung**
- **Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität**
- **Gute Anbindung an Dresden und das regionale Verkehrsnetz**

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Wilsdruff, einer gefragten Kleinstadt im westlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Der Standort verbindet die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes mit der Nähe zu einem der wirtschaftlich stärksten Ballungsräume Sachsens. Wilsdruff hat sich in den vergangenen Jahren als beliebter Wohnstandort für Pendler, Familien und langjährige Mieter etabliert. Die hohe Wohnqualität, die gute Infrastruktur sowie die verkehrsgünstige Lage tragen zu einer nachhaltig stabilen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei. Insbesondere die überschaubare Stadtstruktur und das ruhige Wohnumfeld sorgen für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort und fördern langfristige Mietverhältnisse.

Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A4 bestehen zudem hervorragende Verbindungen in Richtung Dresden, Chemnitz, Leipzig und Erfurt. Die günstige Verkehrsanbindung macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen, gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Aus Investorensicht überzeugt die Lage durch ihre nachhaltige Vermietbarkeit, eine vergleichsweise geringe Mieterfluktuation sowie die unmittelbare Nähe zum dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Dresden. Die Kombination aus stabiler Mieternachfrage, attraktiver Infrastruktur und guter Erreichbarkeit schafft solide Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Kapitalanlage.

**CODE DU BIEN: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## **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 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: 26441106 - 01723 Wilsdruff**

## 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)**