

Dresden – Pennrich

# Vermietete 2-Raum-Dachgeschosswohnung in Dresden-Pennrich

???????? ??????????: 25441022



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

???? ??????: 150.000 EUR • ??????????: ca. 62,21 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ??? ??????

???????? ??????????	25441022	????? ???????	150.000 EUR
????????????	ca. 62,21 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????	3		
????? ?????????????	1996		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	????????
		???????????????? ??????	ca. 62 m <sup>2</sup>
		????????	??????????

???????? ??????????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ?????????????	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.08.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ?????????



??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ????????



??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ????????



???????? ?????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ????????





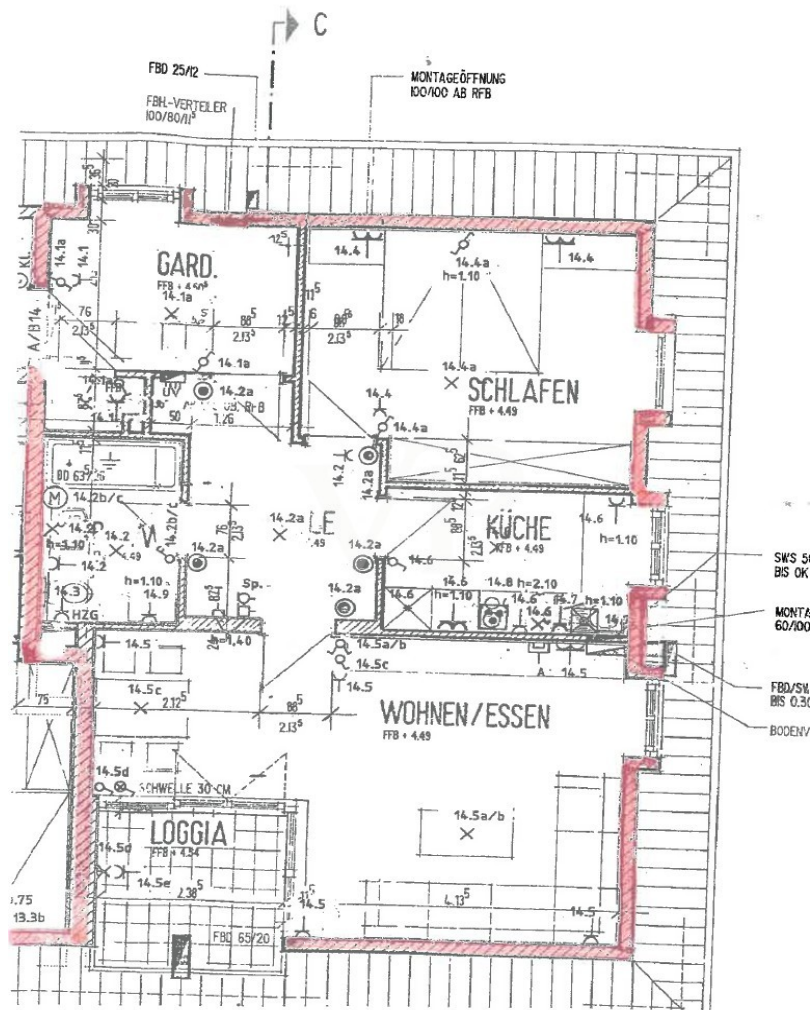
???????? ??????????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?? ?????????



???????? ?????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Raum-Dachgeschosswohnung in dem 1996 erbauten Wohnensemble im Dresdner Stadtteil Pennrich. Die ca. 62m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne ermöglicht und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Fenster sind größtenteils mit manuellen Rolläden versehen und ermöglichen angenehmere Temperaturen. Ein weiteres Zimmer lässt sich als Schlafzimmer nutzen. Die separate Küche sowie das innenliegende Badezimmer mit Badewanne runden das Raumangebot ab. Die Räumlichkeiten sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses ist im Angebot enthalten.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 453,84€. Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide und unkomplizierte Investition in guter Wohnlage suchen. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, das Wohnumfeld ist grün, ruhig und dennoch gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Infrastruktur im Dresdner Westen angebunden. Die Lage in Pennrich verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt und macht die Immobilie auch perspektivisch interessant.

??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im Dresdner Stadtteil Pennrich, einem grünen und familienfreundlichen Ortsteil im Westen der Landeshauptstadt. Die Infrastruktur rund um die Adresse ist sehr gut ausgebaut und erfüllt alle Anforderungen an den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Dienstleister wie Banken, Postfilialen und Friseure befinden sich in der Nähe. Die ärztliche Versorgung ist durch mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken im Umfeld sichergestellt. Das Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Für Familien bietet Pennrich ein attraktives Umfeld mit mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule im Stadtteil sowie weiterführenden Schulen in den angrenzenden Stadtteilen Gompitz und Gorbitz. Naherholungsgebiete wie der Zschonergrund oder der nahegelegene Leutewitzer Park laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 7 sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Dresden, zur TU Dresden und zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto ist man durch die nahegelegene B173 sowie die Autobahnanschlussstelle Dresden-Gorbitz auch überregional bestens angebunden.

??????? ???????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25441022 - 01156 Dresden – Pennrich

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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