

Dresden

Bezugsfreie 3-Raum-Wohnung in Dresden-Löbtau mit Blick ins Grüne

????????? ??????????: 25441078



???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 69,22 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 25441078 - 01159 Dresden

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

???????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25441078 | ???? ????? | 270.000 EUR |
| ??????????? | ca. 69,22 m ² | ??????????? | ??????? |
| ??????? | 4 | ??????????? | Käuferprovision |
| ????????? | 3 | | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??? | 2 | | MwSt.) des |
| ?????????? | | | beurkundeten |
| ?????????? | 1 | | Kaufpreises |
| ???? ???? ????????? | 1996 | ???? ???? ????????? | 2020 |
| ???? ???? ????????? | 1 x ???????? | ????????? | ??????? |
| ?????????? | ?????????? | ??????????? | |
| | | ??????? | WC ????????????, |
| | | | ?????????? |

???????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

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

| | | | |
|---|----------------------|--|----------------|
| ?????????? ?????????? | ????????? ?????????? | ????????????????? ???????????? | VERBRAUCH |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????? | 111.00 kWh/m²a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 08.06.2028 | ????????????? ????????????? ????????????? | D |
| | | ????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????? | 1996 |

??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



???????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

?? ?????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



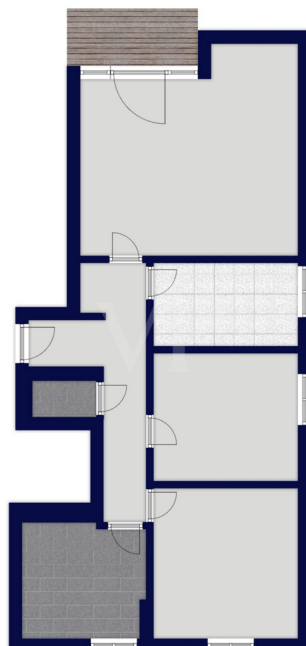
??????? ???????? : 25441078 - 01159 Dresden

?? ????????



???????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

?? ?????????



Diagramm, nicht maßstablich

??????? ???????: 25441078 - 01159 Dresden

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

Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² bietet dieses Objekt eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch eine solide Ausstattung sowie einen modernen Wohnkomfort. Die im Jahr 2020 durchgeführte Modernisierung beinhaltet unter anderem das Verlegen hochwertigen Echtholzparketts in sämtlichen Wohnräumen – lediglich das Badezimmer ist hiervon ausgenommen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt vier Etagen. Selbstverständlich steht Ihnen ein Aufzug zur Verfügung, der Ihnen den Zugang bequem und barrierearm ermöglicht. Bereits beim Betreten des Flurs werden Sie von angenehmer Helligkeit empfangen. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen einen schönen Blick ins Grüne bietet und viel Tageslicht hereinlässt. Hier lässt sich der Alltag entspannt genießen.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Das Schlafzimmer überzeugt ebenso durch seine Größe und den ruhigen Ausblick auf die umliegenden Grünflächen. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Badezimmer mit Tageslicht präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit einer Badewanne sowie modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Hier findet sich alles, um entspannt in den Tag zu starten oder den Feierabend ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt über eine zentrale Heizungsanlage, die für gleichmäßige Wärme in allen Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden und kommt damit einer breiten Zielgruppe entgegen. Die im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer verlegten Echtholzparkettböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und sind pflegeleicht zugleich.

Zur Wohnung gehört ein eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses, der einen bequemen Zugang zum Haus garantiert.

Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage bietet eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu weitläufigen Grünanlagen, die zu Spaziergängen und Erholung im Freien einladen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung, einen Aufzug im Haus und einen harmonischen Blick ins Grüne legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25441078 - 01159 Dresden

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

- 3 Raum Wohnung
- Wohnfläche: ca. 70m²
- Echtholzparkett in der gesamten Wohnung
- Balkon mit Blick auf den naheliegenden Park
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz mit Duplexparker
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie Waschmaschninenanschluss
- Gäste-WC

??????? ???????: 25441078 - 01159 Dresden

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

Dresden überzeugt als lebendige und zukunftsorientierte Stadt mit einem stetigen Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Altersstruktur, die besonders junge Familien und Berufstätige willkommen heißt. Die zweitgrößte Stadt Sachsens besticht durch ihre stabile Wirtschaft, vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten in Verwaltung, Forschung und Technologie sowie ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Die hervorragende Infrastruktur und der hohe Lebensstandard schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in einem urbanen, zugleich naturnahen Umfeld.

In diesem familienfreundlichen Umfeld profitieren Sie von einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die Kinderaugen zum Leuchten bringen. Zahlreiche Spielplätze und Parks wie der nahegelegene Bonhoefferplatz mit seinen weitläufigen Grünflächen laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Kindertreffs und kreative Angebote wie „creativkopf“ sorgen für spannende Unterhaltung und fördern die Gemeinschaft unter den Jüngsten. Sportliche Aktivitäten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe möglich und bieten Raum für Bewegung und gesunde Entwicklung.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist vielfältig und bestens auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Von mehreren Kindertagesstätten, darunter die Kita „Bünauten“ und die Theater-Kita „FunkelDunkelLichtgedicht“, bis hin zu Grund- und Oberschulen wie der 35. Grundschule „Heinrich Graf von Büna“ sind alle wichtigen Bildungseinrichtungen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch weiterführende Schulen und Berufsschulen liegen komfortabel in fußläufiger Entfernung, was den Alltag für Familien besonders entspannt gestaltet.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgt zudem ein ausgezeichnetes Gesundheitsnetzwerk in unmittelbarer Nähe. Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, sodass medizinische Versorgung jederzeit schnell und unkompliziert zur Verfügung steht. Ergänzt wird dieses Angebot durch nahegelegene Kliniken und seniorengerechte Einrichtungen, die auch für die Zukunft Sicherheit bieten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien, die in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind wichtige Ziele in Dresden schnell und bequem erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben in Dresden. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Kinderträume wahr werden lässt und Eltern Raum für Entfaltung bietet.

??????? ?????????: 25441078 - 01159 Dresden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25441078 - 01159 Dresden

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

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

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