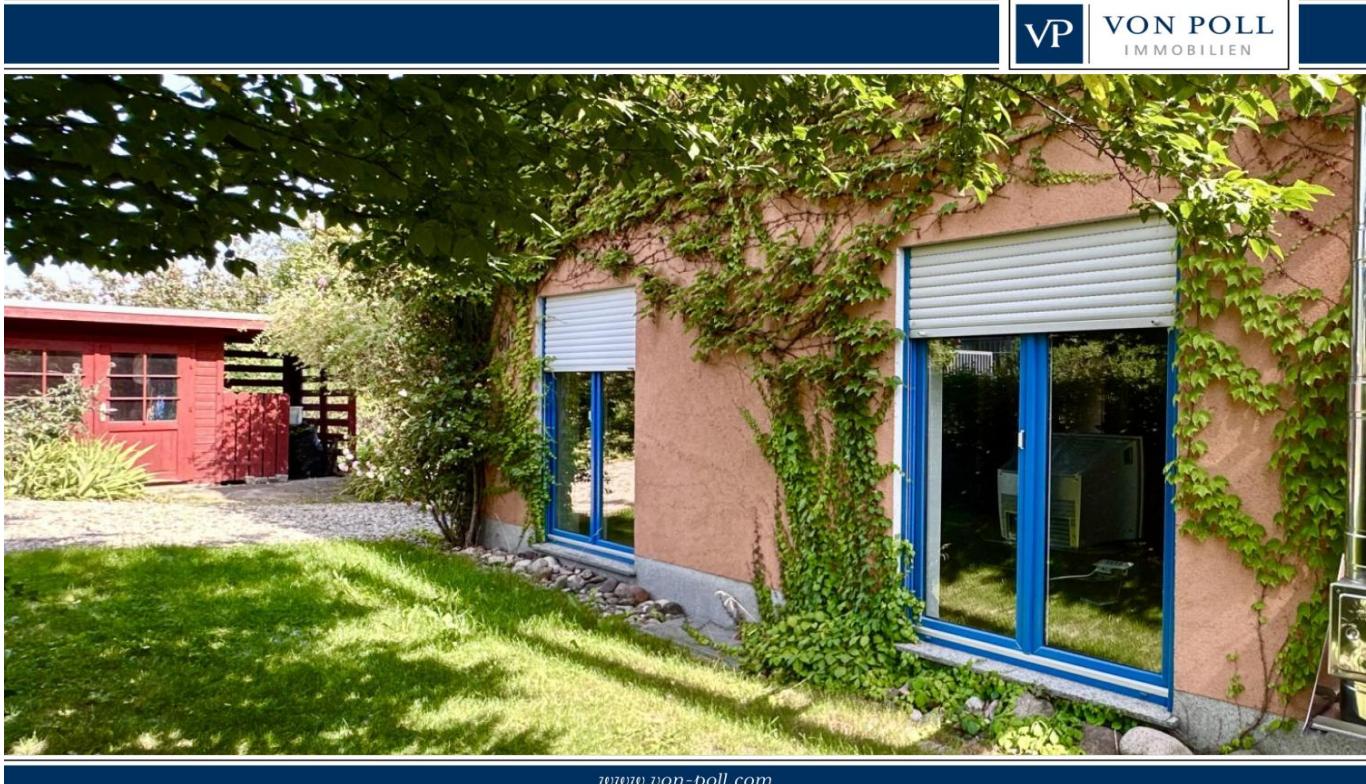


Dresden

## Jól karbantartott városi villa panorámás kilátással Drezda-Naußlitzben

VP azonosító: 25441069



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

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 570 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Áttekintés

VP azonosító	25441069
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	798.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



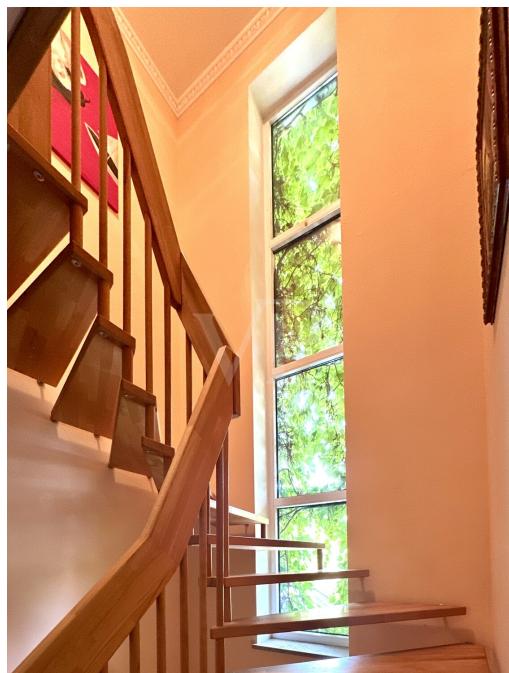
VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



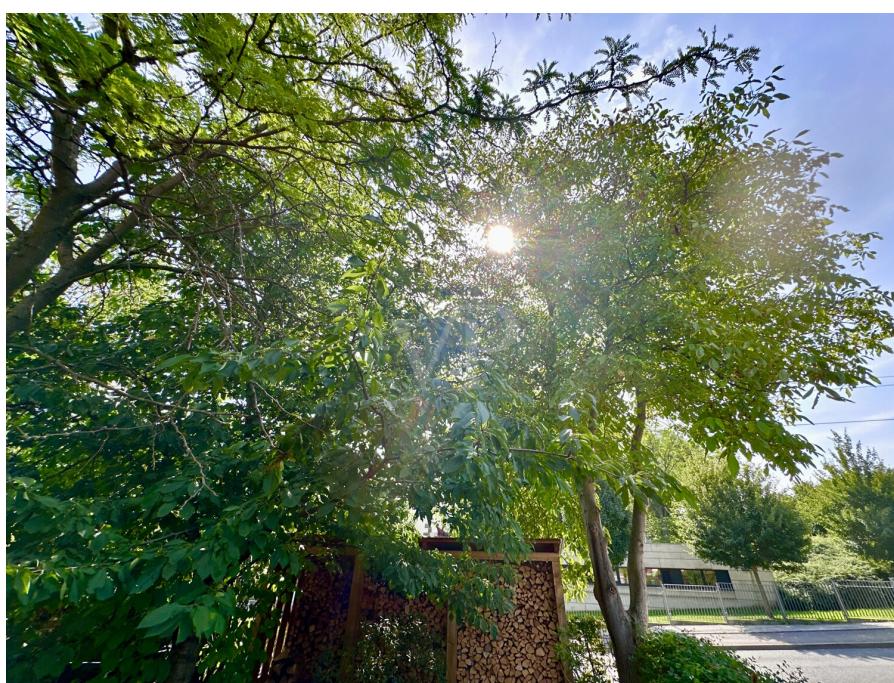
VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



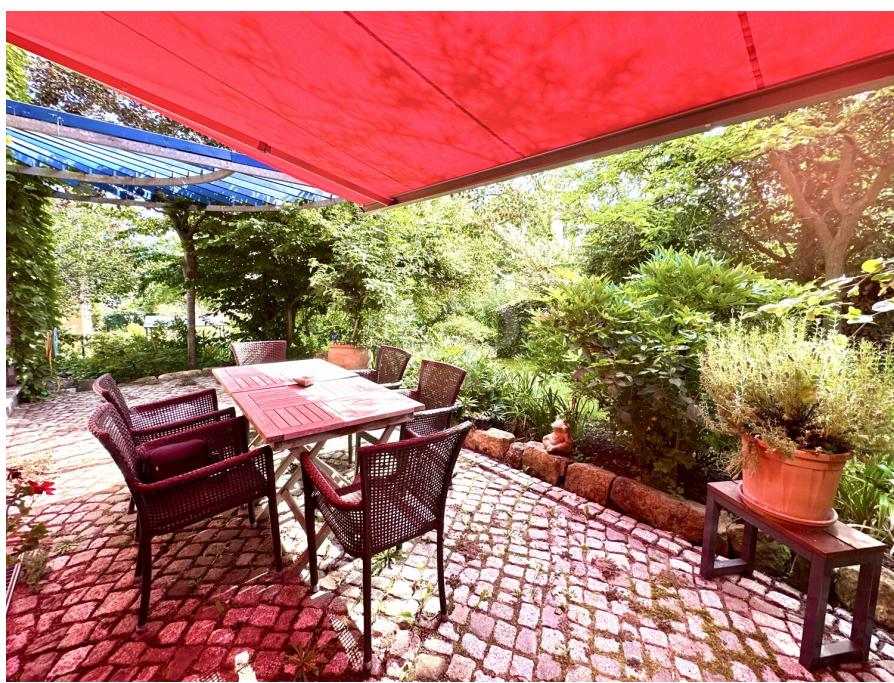
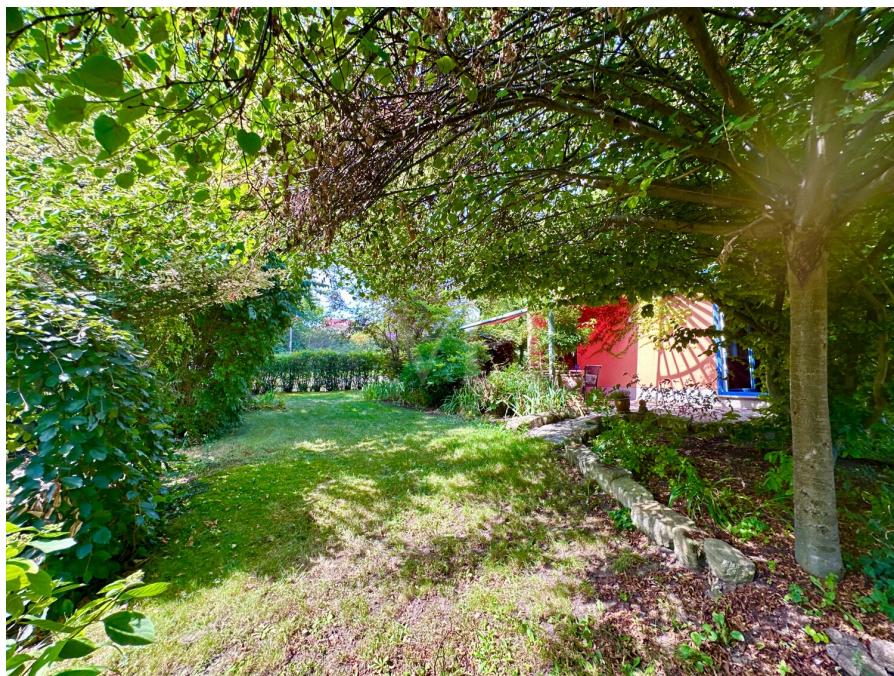
VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



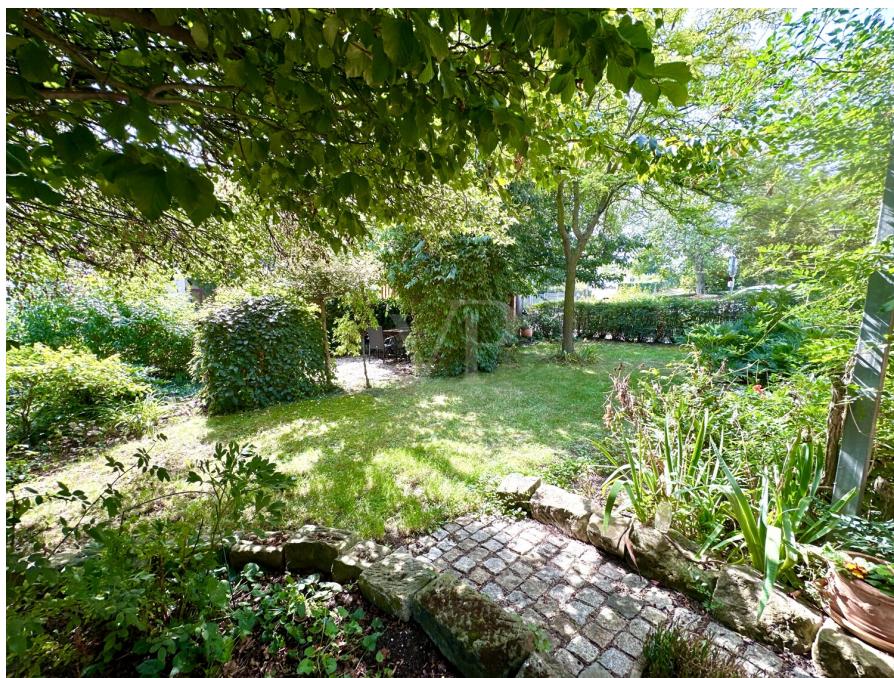
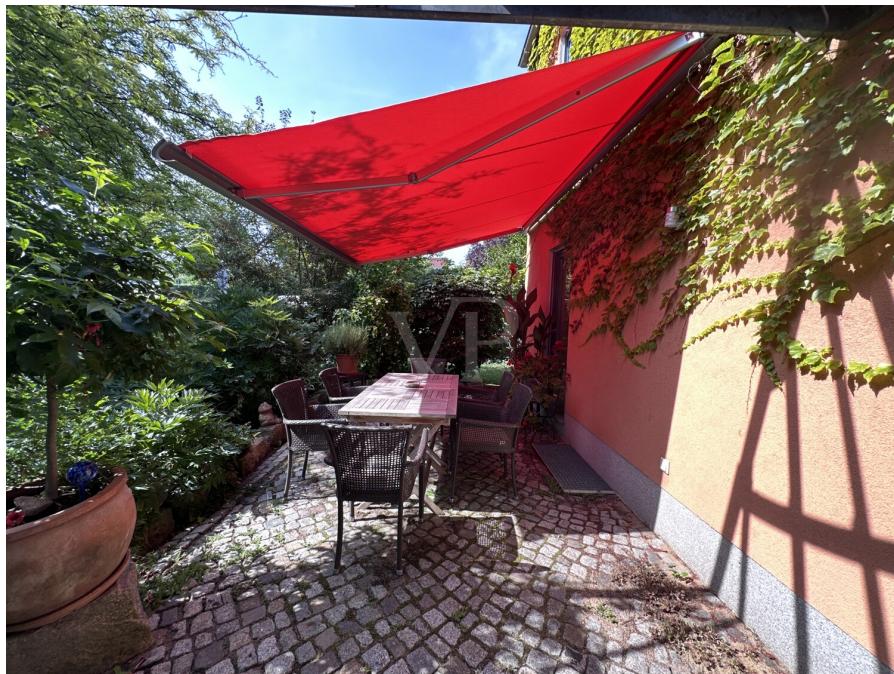
VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



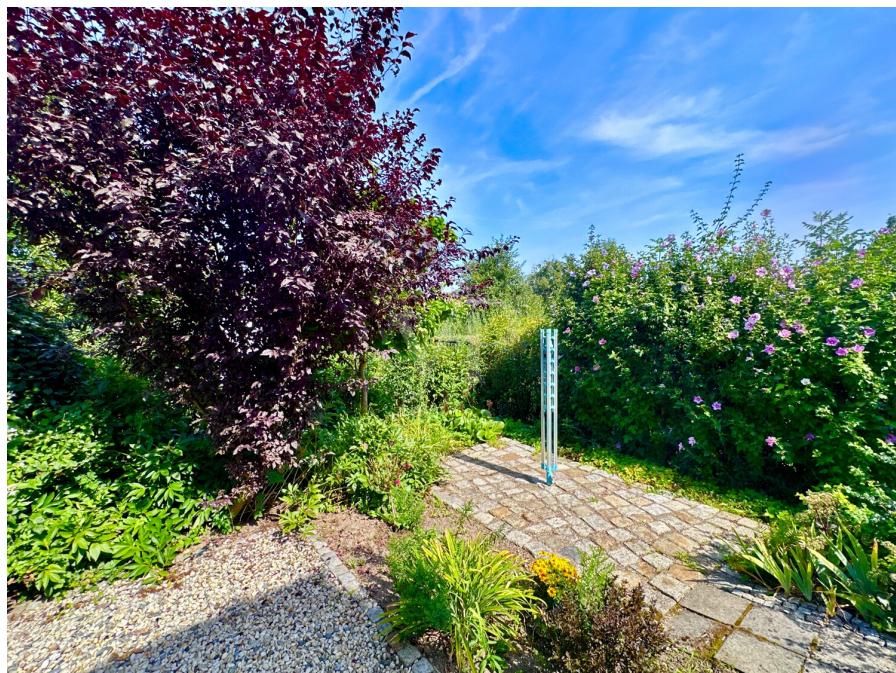
VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden**

## Az elso benyomás

Jól karbantartott családi házat keres, amely tágas elrendezésével és kellemes lakókörnyezetével lenyugözo? Ez a vonzó, 2004-ben épült ház körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyából 570 m<sup>2</sup>-es telken, amely rengeteg lehetőséget biztosít a személyes fejlődésre. További 53 m<sup>2</sup> hasznos terület áll rendelkezésre az alagsorban. Az ingatlan egy rendezett lakóövezetben található, egy közösségi kert mellett, csendes, mégis jól megközelíthető helyen. A barátságos eloszoba a földszintre vezet, ahol nyitott, világos nappali és étkező található. A nagy ablakok kellemes fényerőt és vidám hangulatot biztosítanak egész nap. Innen közvetlenül a teraszra és a gondozott kertbe juthat, amelyek rengeteg helyet kínálnak a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A konyha időtlen dizájnnal rendelkezik, és rengeteg tárolóhelyet kínál. Itt az egész család kényelmesen fozhet és étkezhet együtt. Ezen a szinten található egy vendég-WC zuhanyzóval, ami további kényelmet biztosít. Egy nyitott lépcso vezet az emeletre, ahol három hálószoba található. Ezek a szobák rugalmasan használhatók fo hálószobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként. A szobák arányosak és változatos elrendezési lehetőségeket kínálnak. A szintén ezen az emeleten található fürdoszobában kád, zuhanyzó és két mosdó található, így a minden nap használat kényelmes. A ház modern technológiával büszkélkedhet; a gázfutés és a dupla üvegezésű ablakok kiváló energiahatékonyságot és egész évben kellemes homérsékletet biztosítanak. Egy mosógép-csatlakozóval ellátott háztartási helyiséggel, további tárolóhelyiséggel és egy alagsori WC is rendelkezésre áll. A tágas ingatlan számos lehetőséget kínál. A gyönyörűen parkositott kert mellett boven van hely játszóeszközöknek, magaságyásoknak vagy egyedi tervezésű terasznak. Kerti fészer, kavicsos kocsifelhajtóval ellátott ruhaszárítókötél-terület és három autó számára kialakított parkolóhely is tartozik hozzá, így kényelmes parkolást biztosít Önnek és vendégeinek. A ház jellemzői megfelelnek a magas színvonalú lakhatási követelményeknek. A padlóburkolat elsősorban a földszinten és az alsó szinten könnyen kezelhető járólapokból, az emeleten és a nappaliban pedig valódi faparkettából áll. A falak és a mennyezet semleges színuek, tökéletes alapot biztosítva az Ön egyedi belsőépítészeti elképzeléseihez. A virginiai kúszónövény kissé szokatlan árnyalata egyesek számára vonzó lehet. Egy kis felújítás után ez a gyönyörű villa ismét teljes pompájában ragyoghatna. Ha szeretné újra életre kelteni ezt a lenyugöző villát, kérjen idopontot megtekintésre. Ez a ház hamarosan az Ön új otthona lehet.

VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden

## Részletes felszereltség

- Baujahr 2004, massiv errichtet Poroton Hochlochziegel 36,5 cm Wandstärke , Stahlbetondecken
- ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 53m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoß
- ca. 570m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3 PKW Stellplätze
- "Master" Badezimmer im OG mit Fußbodenheizung, zudem Fliesen der Marke "Villeroy & Boch"
- Kaminofen
- Echtholzparkett im Haus
- Fensterbänke außen aus Granit, innen aus Marmor
- Hauswirtschaftsraum im Keller inkl. Waschmaschinenschluss und zusätzlichem WC

**VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden**

## Minden a helyszínrol

Dresden besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, kultureller Vielfalt und einer hervorragenden Infrastruktur, die das Leben für Familien besonders attraktiv macht. Die Stadt zeichnet sich durch eine sichere Umgebung mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten aus und bietet dank der renommierten Technischen Universität sowie zahlreicher Bildungs- und Gesundheitsangebote ein ideales Umfeld für eine nachhaltige Lebensqualität. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die gezielte städtische Modernisierung unterstreichen Dresdens Status als begehrte Adresse für Familien, die Wert auf eine zukunftssichere Investition und ein lebenswertes Umfeld legen.

In dieser lebendigen Stadtumgebung finden Familien ein reichhaltiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das unmittelbar vor der Haustür beginnt. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, wie der nahegelegene Kaiserpark Altnaußlitz und der idyllische Schlosspark, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen verschiedene Kindergärten und Grundschulen, darunter die Grundschule Naußlitz nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, bereit, die eine vertrauensvolle und fördernde Umgebung für die Entwicklung bieten. Auch weiterführende Schulen und Berufsschulen sind in angenehmer Nähe, sodass kurze Wege den Familienalltag erleichtern.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe umfassend gewährleistet. So sind beispielsweise Kinderarztpraxen und Apotheken innerhalb von zehn Gehminuten erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine ganzheitliche Gesundheitsbetreuung sicherstellen. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte und kleine Fachgeschäfte, die fußläufig erreichbar sind und das Einkaufen unkompliziert gestalten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in wenigen Gehminuten ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst Dresden und seine Umgebung zu erkunden. So ist etwa die Bushaltestelle Saalhausener Straße in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Straßenbahnhaltestellen wie Koblenzer Straße und Julius-Vahleisch-Straße in etwa zehn Minuten erreichbar sind.



VON POLL  
REAL ESTATE

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und medizinischer Versorgung macht Dresden zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine geborgene, gesunde und aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

**VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25441069 - 01159 Dresden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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