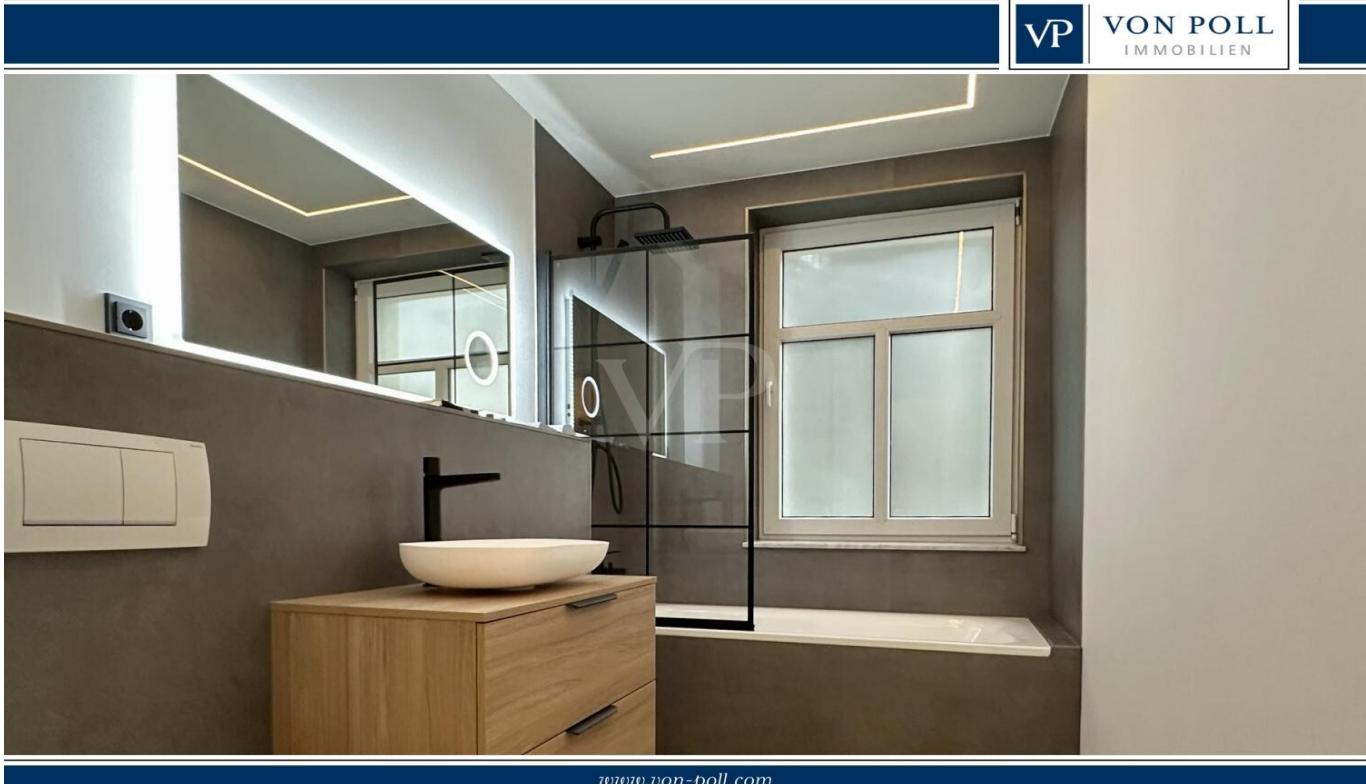


Dresden – Cotta

## Kiadó, igényesen felújított, 3 szobás, teraszos lakás saját kerttel Drezda-Cottában

VP azonosító: 25441070



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

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

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

**VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25441070</b>
Hasznos lakótér	ca. 89 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	<b>350.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Újszerű</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	27.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



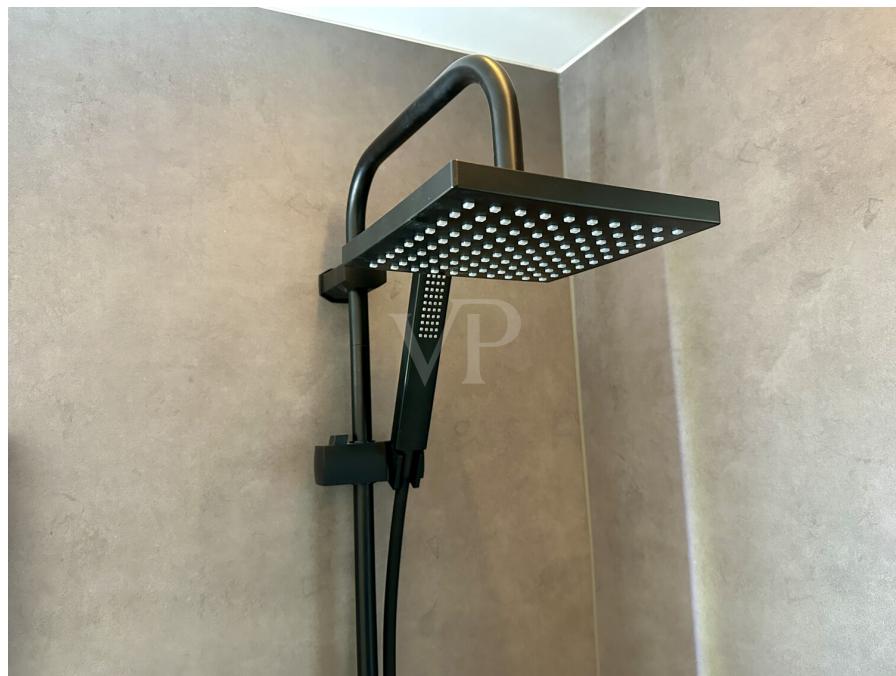
VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



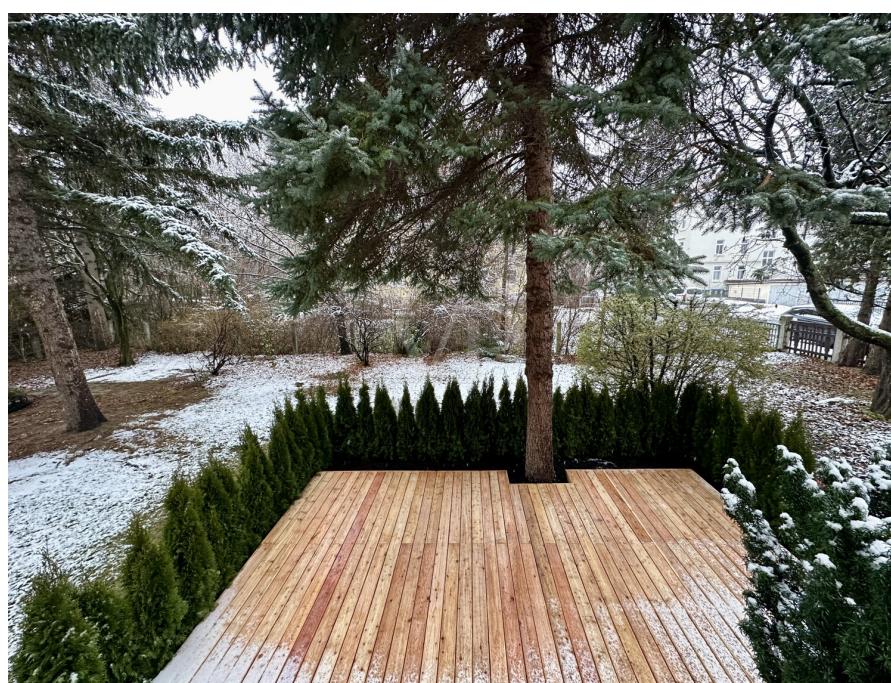
VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Alaprajzok

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Az elso benyomás

Ez a 2025-ben felújított társasházi lakás a Weidentalstraße 15b magasított földszintjén ötvözi a modern és privát lakhatási kényelmet egy átgondolt tervezési koncepcióval. Belépéskor azonnal szembelefutnak a világos, szellos elrendezés, amelyet tökéletesen kiemel a lakásban elhelyezett, kiváló minőségű LED-világítás, amelyet fényszalagok és spotlámpák segítségével érnek el. A lakás szíve a nappali, ahonnan az erkélyre lehet kijutni, amely közvetlenül a zárt, privát teraszra vezet. Ez a terület ideálisan védett a kíváncsi tekintetekkel egy környezetetől, és pihenésre csábít. A lakás körülbelül 70 négyzetméternyi lakóteret kínál, ezen kívül egy 22 négyzetméteres terasz és egy 6 négyzetméteres erkélyt. A felújítást aprólékos odafigyeléssel végezték, ami harmonikus összhatást eredményezett: letisztult vonalak, modern anyagok és kortárs világítás, amely barátságos és hívogató légkört teremt. Kérésre beépített konyha is bovítható, az Ön igényei szerint. A futést több épületre kiterjedő központi futésszerviz biztosítja – hatékony, kiszámítható és a tulajdonos számára befektetési kockázat nélkül. A telken található parkolóhely a lakáshoz tartozik, így az benne van a vételárban. Akár elsodorges lakhelyként, akár vonzó befektetésként szolgál, ez a lakás kiváló életminőséget kínál csendes helyen.

VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Minden a helyszínről

Die Eigentumswohnung profitiert von einer attraktiven Lage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen sowie eine S- oder U-Bahn-Station sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht ein zügiger Anschluss an die Autobahn, wodurch das Umland ebenfalls bestens angebunden ist.

Die Nahversorgung ist vielfältig und alltagsfreundlich gestaltet. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants, die das Quartier beleben. Wochenmärkte in der Umgebung bieten zusätzlich frische Produkte aus der Region und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch Hochschulen und Universitäten sind dank der guten ÖPNV-Anbindung problemlos erreichbar. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Arztpraxen, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus bietet die Lage zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, während Sportvereine, Fitnessstudios und Kultureinrichtungen wie Theater oder Museen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

**VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## 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)