

Dresden

# Lakáscsomag (11 a 15 lakásból) Lipcse külvárosában

VP azonosító: FKH9COM6



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

VÉTELÁR: 1.700.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 950,43 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Áttekintés

VP azonosító	FKH9COM6	Vételár	1.700.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 950,43 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Építés éve	1896		
		Modernizálás / felújítás	2023
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 1040 m <sup>2</sup>

VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Egyszintes futési  
rendszer

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező



VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

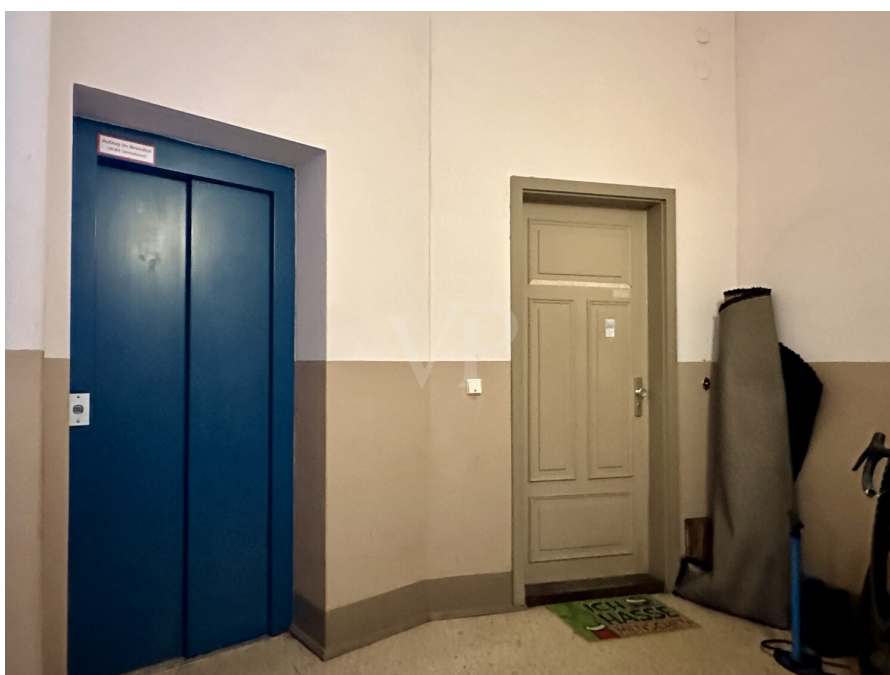
## Az ingatlan





VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az ingatlan





VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Az első benyomás

Ez a vegyes funkciójú épület a keresett Drezda-Neustadt kerületben található, és rendkívül vonzó befektetési lehetőséget kínál. A műemlékvédelem alatt álló épület 1996-ban átfogó felújításon esett át, jelenleg kiváló állapotban van és teljes mértékben kiadó. Eladó az épület 15 lakásából 11, amely magában foglal egy üzlethelyiséget a földszinten és tíz lakást az emeleteken. A kínált lakások teljes területe 1040,43 m<sup>2</sup> – ebből körülbelül 90,00 m<sup>2</sup> üzlethelyiség, és körülbelül 950,43 m<sup>2</sup> lakótér. A lakások változatos elrendezésűek, kiegyensúlyozott keverékét kínálva a tágas 4-6 szobás lakásoknak és a kompakt 2 szobás lakásoknak. Három lakáshoz erkély is tartozik, ami további kültéri teret biztosít az udvaron. 2023-ban a lakásokban az összes futókazánt kicserélték – ez körülbelül 140 000,00 eurós beruházást jelent. Ez a modernizáció biztosítja a legmodernebb, hatékony fűtéstechnológiát, és jelentősen hozzájárul az ingatlan értékének hosszú távú megőrzéséhez. Kedvező Drezda-Neustadt-i elhelyezkedésének, vonzó, műemlékvédelem alatt álló építészetének és stabil bérleti bázisának köszönhetően ez a lakásportfólió kiváló és biztonságos hosszú távú befektetési lehetőséget jelent.



VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Minden a helyszínról

Das Objekt befindet sich in einem besonders gefragten Teil der Dresdner Neustadt – einem Stadtviertel, das für seine lebendige Atmosphäre, seine architektonische Vielfalt und seine gewachsene Urbanität bekannt ist. In kaum einem anderen Bereich Dresdens verbinden sich Geschichte, Kultur und modernes Stadtleben auf so harmonische Weise.

Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Bebauung, kleinen Geschäften, Cafés und Ateliers, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Gleichzeitig finden sich hier ruhige Seitenstraßen mit gepflegten Wohnhäusern und grünen Innenhöfen, die eine angenehme Wohnqualität schaffen.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur ist die Lage sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität des Quartiers bei.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist zudem eine zügige Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und des Hauptbahnhofs gewährleistet.

Das Umfeld vereint pulsierendes Stadtleben mit gewachsenen Strukturen – eine Lage, die sowohl Mieter als auch Eigentümer langfristig überzeugt und das Objekt zu einem nachhaltig wertstabilen Bestandteil des Dresdner Immobilienmarkts macht.

VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: FKH9COM6 - 01097 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 felelősségkizárásához*

---

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