

Dresden - Briesnitz

# Vermietetes 1-Zimmer-Apartment in Dresdner Höhenlage

VP azonosító: 26441027



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

**VÉTELÁR: 85.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 33,86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1**

**VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

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

VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Áttekintés

VP azonosító	26441027
Hasznos lakótér	ca. 33,86 m <sup>2</sup>
Szobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	85.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,71% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.03.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



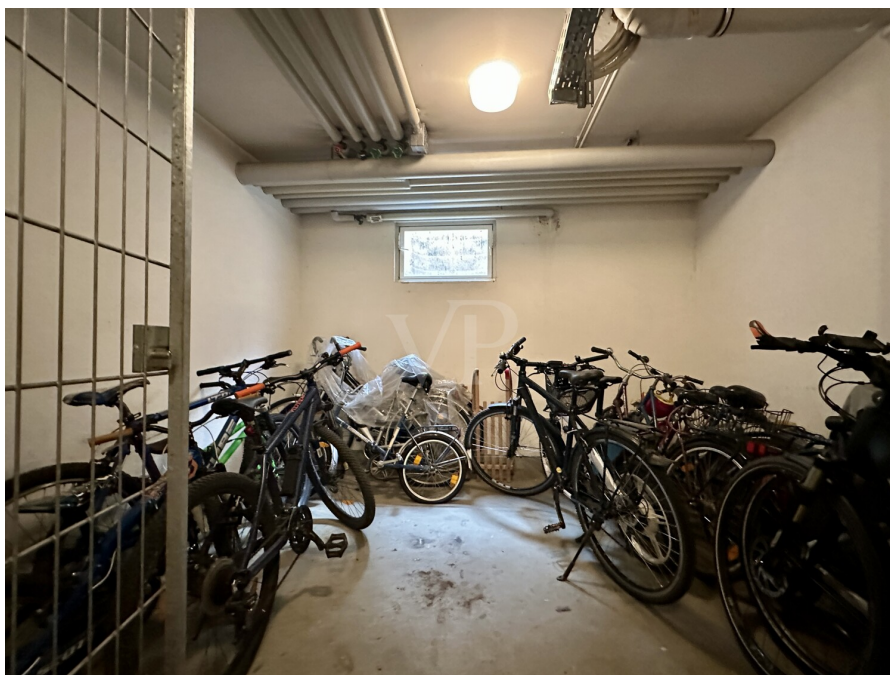
VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



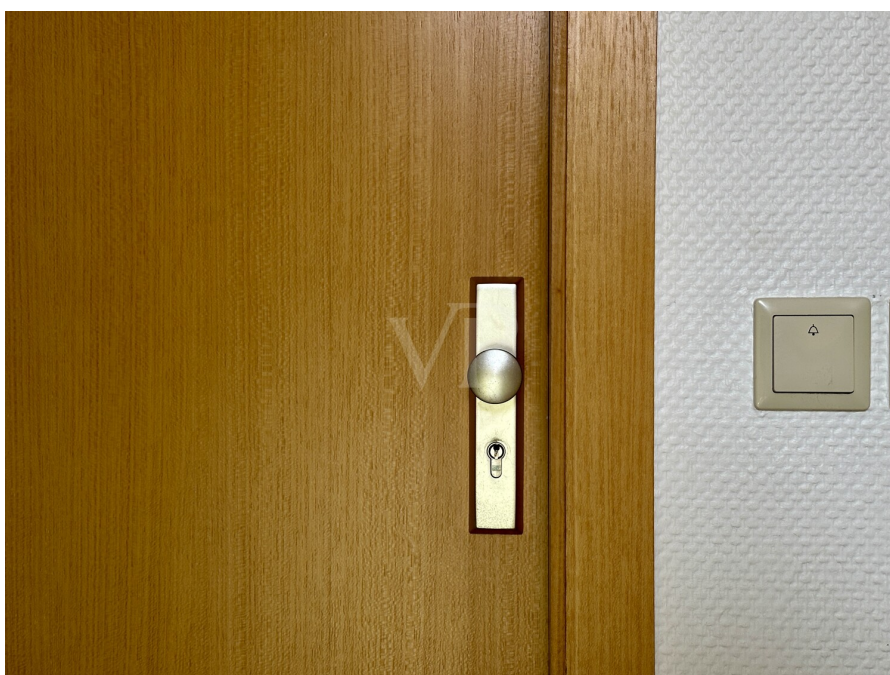
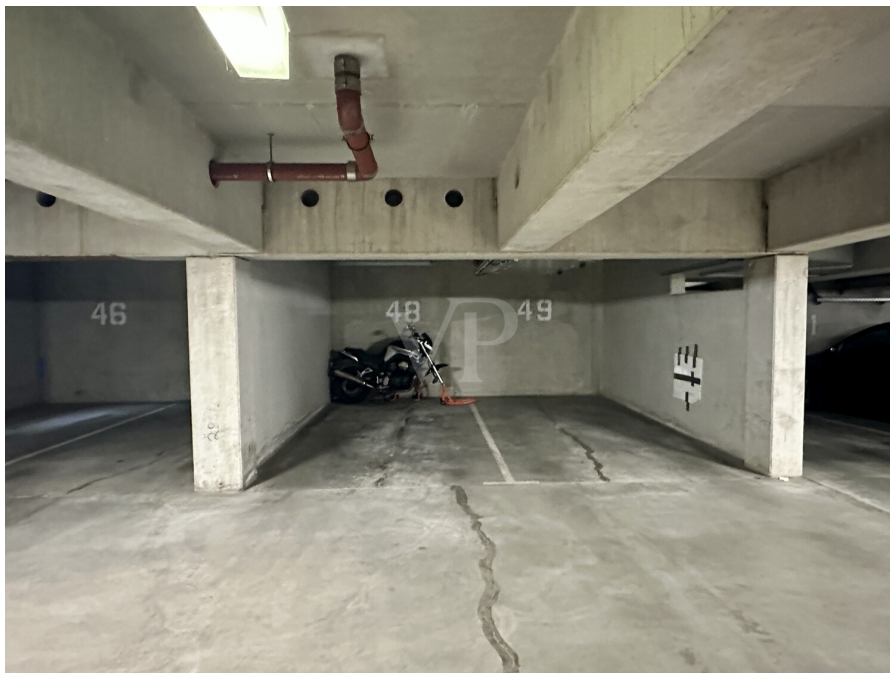
VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Az also benyomás**

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Höhenlage im Süden von Dresden und überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an das Stadtzentrum macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Im Jahr 2022 wurden in der Wohnung zuletzt verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So erhielt die Wohnung einen neuen Laminatboden, zudem wurden die Dusche sowie das Waschbecken im Badezimmer erneuert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnanlage verfügt über ansprechend gestaltete und regelmäßig gepflegte Außenanlagen, die das angenehme Wohnumfeld zusätzlich unterstreichen. Neben dem zur Wohnung gehörenden freistehenden Tiefgaragenstellplatz stehen in der Umgebung weitere öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 305,00 €. Der zugehörige freistehende Tiefgaragenstellplatz ist im gleichen Mietvertrag erfasst für zusätzlich monatliche 40,00 €, sodass sich eine Gesamtkaltmiete von 345,00 € pro Monat ergibt.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Fernblick über die Dächer Dresdens bis in Richtung Innenstadt, der der Wohnung einen besonderen Wohnwert verleiht und für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt. Die ruhige Mikrolage in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für langfristig stabile Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung.

**VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Részletes felszereltség**

- **Attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das Stadtzentrum**
- **Wohnung zuletzt 2022 modernisiert (u. a. neuer Laminatboden, erneuerte Dusche und Waschbecken)**
- **Gepflegter, zeitgemäßer Gesamtzustand ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf**
- **Ansprechend gestaltete und regelmäßig gepflegte Außenanlagen der Wohnanlage**
- **Freistehender Tiefgaragenstellplatz im Eigentum bzw. zugeordnet**
- **Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld vorhanden**
- **Derzeit vermietet mit stabiler Einnahmesituation**
- **Monatliche Kaltmiete Wohnung: 290 €**
- **Monatliche Kaltmiete Stellplatz: 40 €**
- **Gesamtkaltmiete: 330 € / Monat**
- **Unverbaubarer Fernblick über Dresden bis in Richtung Innenstadt**
- **Ruhige Mikrolage mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung**
- **Hohe Attraktivität für langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung**

**VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **Minden a helyszínrol**

Die Eigentumswohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Dresdner Stadtteil Briesnitz. Die erhöhte Lage am westlichen Stadtrand der sächsischen Landeshauptstadt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und einem attraktiven Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Ausblick in Richtung Dresdner Innenstadt, der durch die Hanglage ermöglicht wird und einen hohen Wohn- und Erholungswert schafft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das Stadtzentrum. Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Infrastruktur. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch gepflegte Außenanlagen und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus. Ergänzend stehen neben dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz weitere öffentliche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und dem außergewöhnlichen Fernblick macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

**VP azonosító: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26441027 - 01157 Dresden - Briesnitz**

## **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)**