

Dresden

# Villa cittadina ben tenuta con vista panoramica a Dresda-Naußlitz

*Codice oggetto: 25441069*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 570 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25441069
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





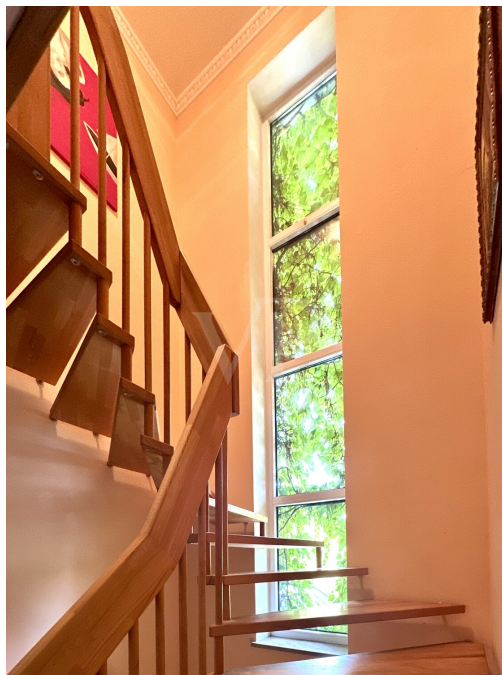
Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





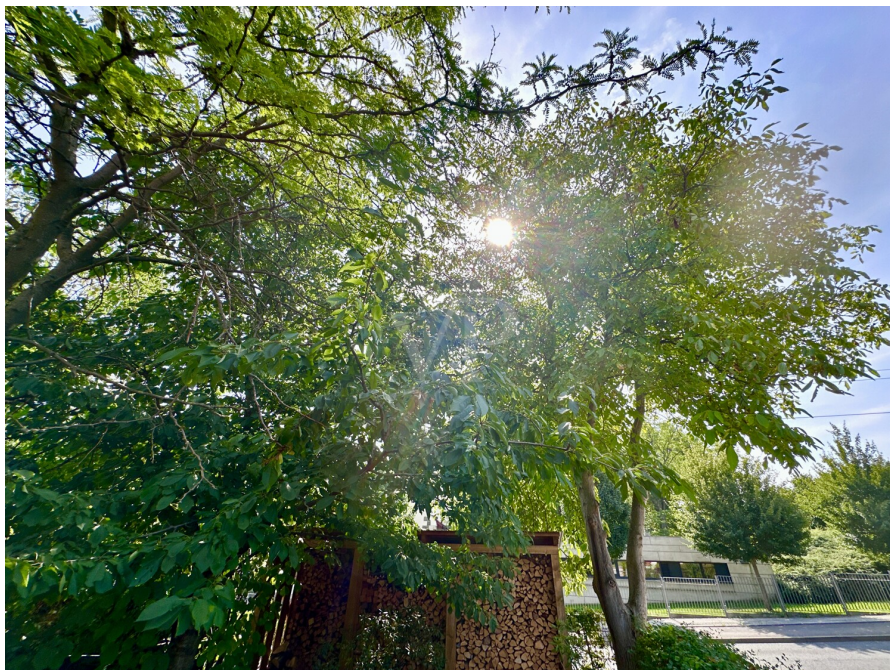
Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

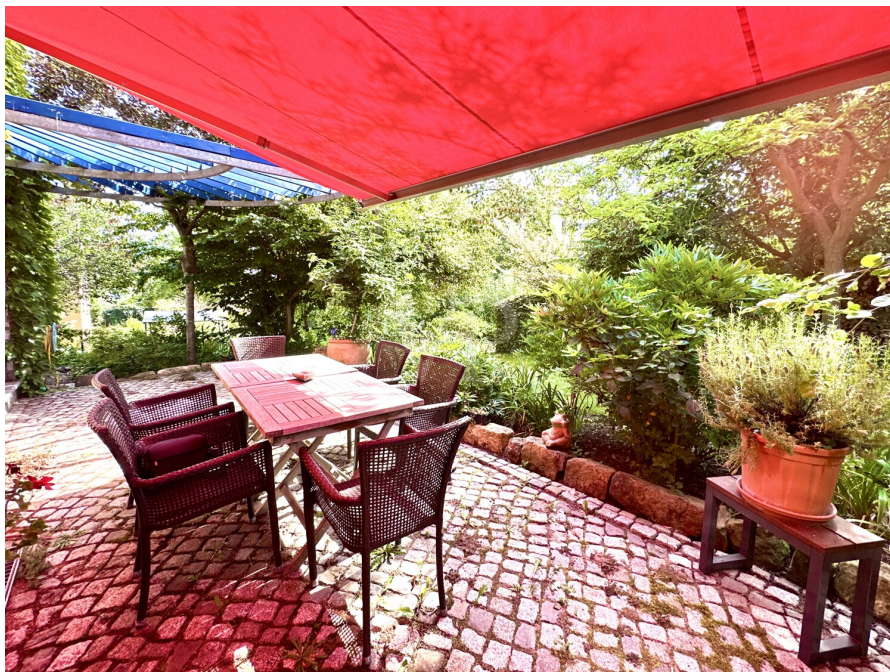
## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

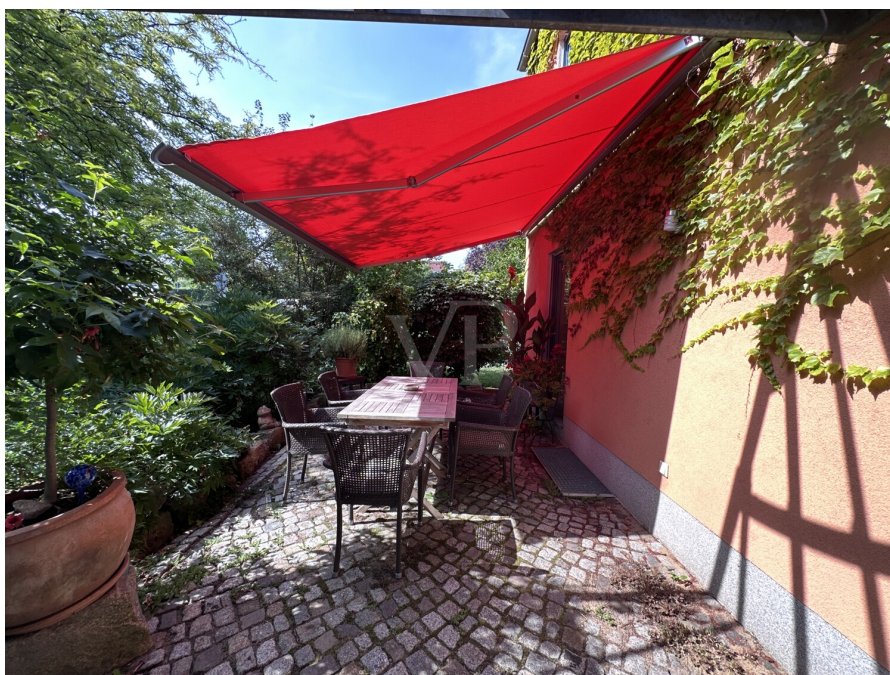
## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## Una prima impressione

Cercate una casa indipendente ben tenuta che conquisti per la sua disposizione spaziosa e il piacevole ambiente abitativo? Questa graziosa casa, costruita nel 2004, offre circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 570 m<sup>2</sup>, offrendo ampie opportunità di sviluppo personale. Ulteriori 53 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile sono disponibili nel seminterrato. L'immobile si trova in una zona residenziale consolidata, adiacente a un giardino condominiale, in una posizione tranquilla ma ben collegata. L'accogliente ingresso conduce al piano terra, con la sua zona giorno e pranzo aperta e luminosa. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luminosità e un'atmosfera allegra per tutto il giorno. Da qui si accede direttamente alla terrazza e al giardino ben curato, che offrono ampio spazio per attività ricreative all'aperto. La cucina presenta un design senza tempo e offre ampio spazio di stoccaggio. Qui, tutta la famiglia può cucinare e mangiare comodamente insieme. Un bagno per gli ospiti con doccia a questo livello offre ulteriore comfort. Una scala aperta conduce al piano superiore, dove si trovano tre camere da letto. Questi ambienti possono essere utilizzati in modo flessibile come camere da letto matrimoniali, camerette o camere per gli ospiti. Le stanze sono ben proporzionate e consentono diverse opzioni di disposizione. Il bagno, anch'esso situato su questo piano, è dotato di vasca da bagno, doccia e due lavandini, rendendolo comodo per l'uso quotidiano. La casa vanta tecnologie moderne; il riscaldamento centralizzato a gas e le finestre con doppi vetri garantiscono un'eccellente efficienza energetica e temperature confortevoli tutto l'anno. Sono inoltre disponibili un ripostiglio con attacco per la lavatrice, ulteriore spazio di stoccaggio e un bagno di servizio nel seminterrato. L'ampia proprietà offre una moltitudine di possibilità. Oltre al bellissimo giardino paesaggistico, c'è ampio spazio per attrezzature da gioco, aiuole rialzate o un patio progettato su misura. Sono inclusi anche una casetta da giardino, un'area stendibiancheria con vialetto in ghiaia e un parcheggio per tre auto, garantendo un comodo parcheggio per voi e i



vostrì ospiti. Le caratteristiche della casa soddisfano gli standard abitativi di alto livello. La pavimentazione è composta principalmente da piastrelle di facile manutenzione al piano terra e al piano interrato e da parquet in vero legno al piano superiore e nel soggiorno. Pareti e soffitti sono di colore neutro, offrendo una base perfetta per le vostre idee di interior design. La tonalità un po' insolita proiettata dalla vite americana potrebbe piacere ad alcuni. Una rifinitura permetterebbe a questa splendida villa di risplendere di nuovo in tutto il suo splendore. Se desiderate far rivivere questa splendida villa, fissate un appuntamento per una visita. Questa casa potrebbe presto diventare la vostra nuova casa.

**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## Dettagli dei servizi

- 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. Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem WC

**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## Tutto sulla posizione

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-Vahlteich-Straße in etwa zehn Minuten erreichbar sind.

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.

**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## Ulteriori informazioni

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 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.



**Codice oggetto: 25441069 - 01159 Dresden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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