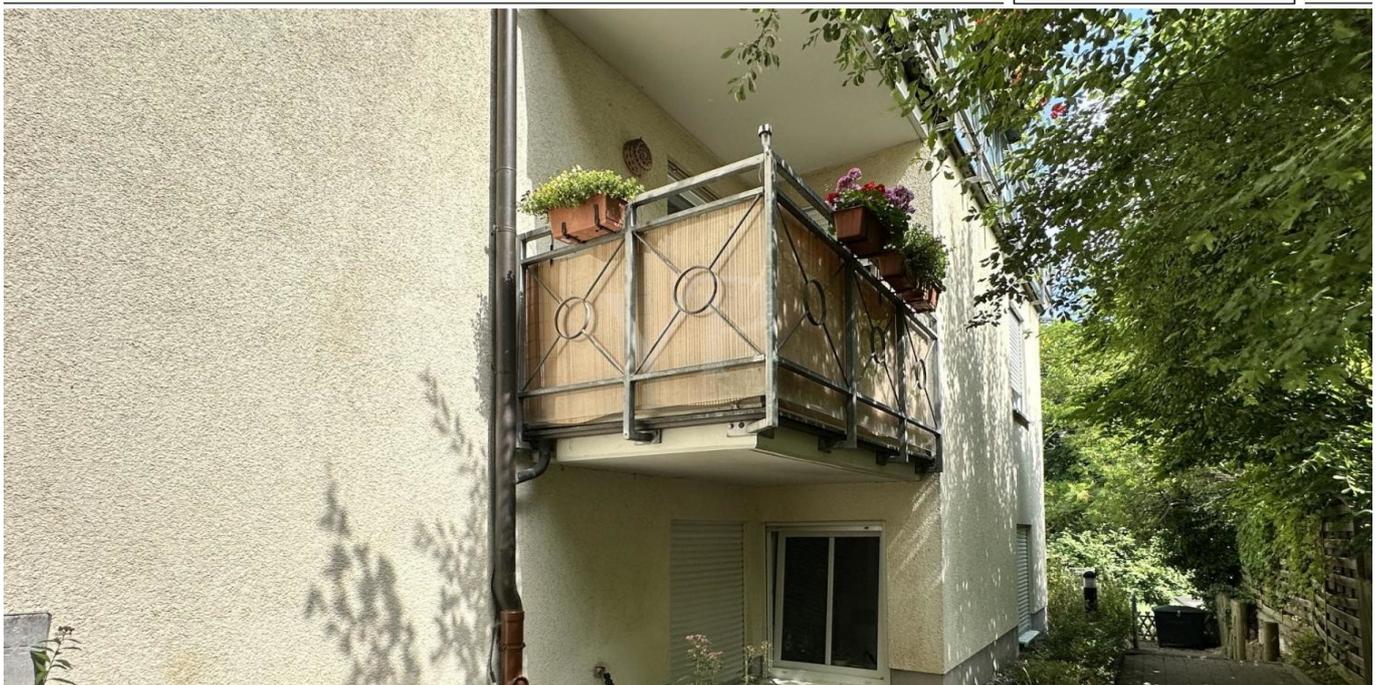


Dresden – Plauen

# Vermietete 3-Raumwohnung mit Balkon in ruhiger Lage Dresden-Plauens

**CODICE OGGETTO: 25441009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,27 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

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

CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25441009	Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Superficie netta	ca. 76,27 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Superficie lorda	ca. 76 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Superficie affittabile	ca. 76 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1996	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2031	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



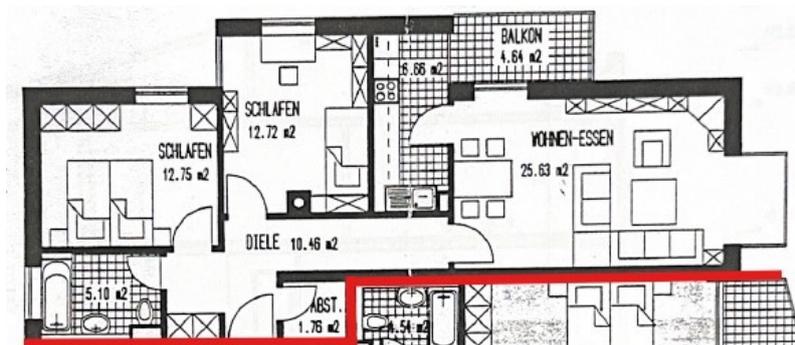
CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen**

## Una prima impressione

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 im gefragten Stadtteil Dresden-Plauen. Mit ihrer funktionalen Raumaufteilung, der ruhigen Lage und einem langjährigen Mietverhältnis bietet sie eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum südostseitig ausgerichteten Balkon. Dieser bietet sonnige Morgen- und Vormittagsstunden in ruhiger Stadtlage – ein klarer Mehrwert für die Wohnqualität. Die drei Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel nutzen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl mit viel Tageslicht. Die Wohnung ist barrierearm per Fahrstuhl erreichbar, was den Wohnkomfort für alle Altersgruppen zusätzlich erhöht. Das Gebäude und die Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung, guter Verkehrsanbindung, moderner Ausstattung und stabiler Vermietung macht diese Immobilie zu einem langfristig attraktiven Investment.

**CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen**

## Tutto sulla posizione

Dresden-Plauen gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und grüner Umgebung. Der Stadtteil erfreut sich bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen großer Beliebtheit – nicht zuletzt wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und vielfältigen Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt, zur TU Dresden sowie zum Hauptbahnhof. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt „Dresden-Plauen“ bietet schnellen Anschluss in alle Richtungen. Für den Individualverkehr besteht über die B170 und die nahe A17 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe, die zu einem lebendigen, aber nicht überlaufenen Stadtteilbild beitragen.

Zudem punktet Plauen mit seiner Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Fichteturm, dem Hohen Stein oder dem Plauenschen Grund – ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

**CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen**

## 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)