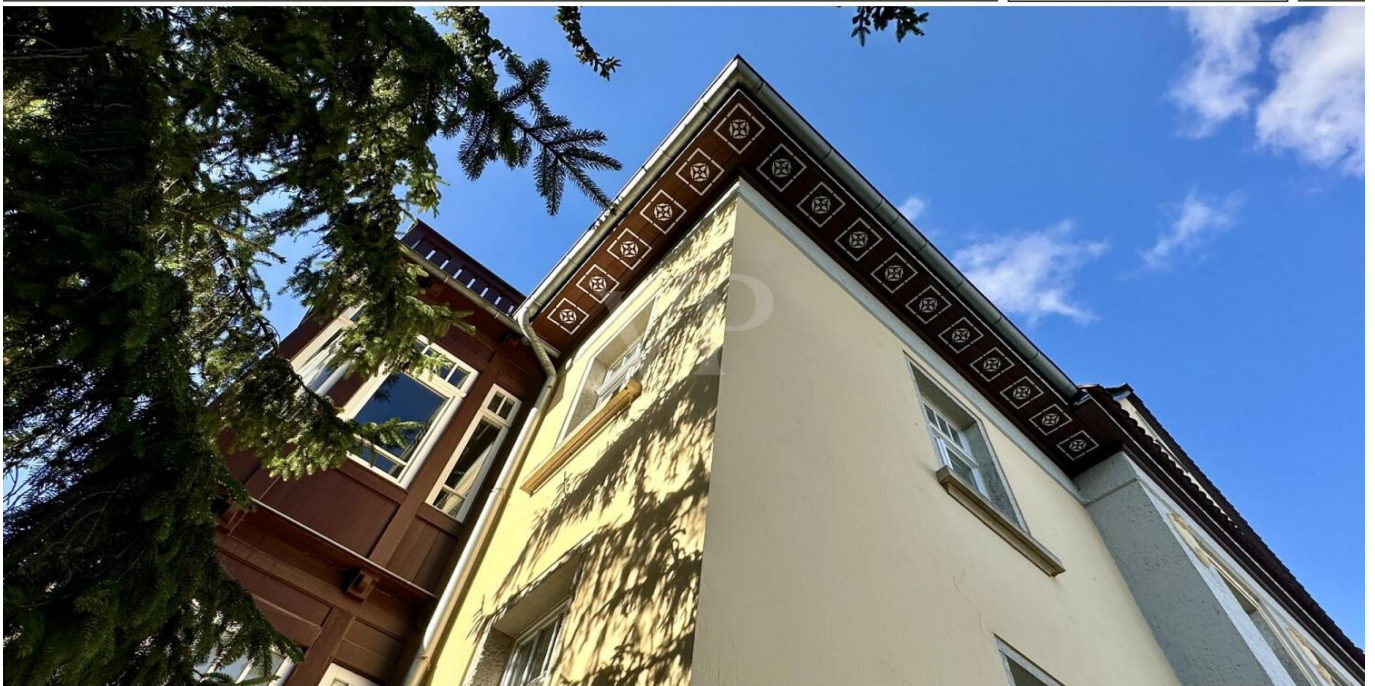


Dresden

# Appartamento di 3 locali in una villa tutelata a Dresda-Plauen

**Codice oggetto: 25441071**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden**

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

**Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25441071	Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Superficie netta	ca. 85,83 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie affittabile	ca. 85 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden**

## La proprietà



Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden

## 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: 25441071 - 01187 Dresden**

## Una prima impressione

L'appartamento trilocale offerto si trova in un edificio storico, un tipico esempio di architettura riformista del 1910 circa. Tipico di quell'epoca, l'architettura è caratterizzata da un tetto alto e da una facciata decorata in modo sobrio e accentuato. L'edificio è di importanza storica e, in quanto parte del quartiere residenziale di Dresda-Plauen, riveste anche un notevole valore urbanistico. L'appartamento stesso combina il fascino particolare dell'epoca guglielmina con il comfort abitativo contemporaneo. Dettagli di stile, come gli stucchi parzialmente conservati e le finestre in legno, restaurate professionalmente nel 1995, sottolineano il fascino storico. Particolarmente degne di nota sono le finestre relativamente ampie e numerose, che forniscono un'eccellente luce naturale e sottolineano ulteriormente la sensazione di spaziosità. Gli alti soffitti, tipici dell'epoca, contribuiscono inoltre a creare un ambiente abitativo arioso e piacevole. Oltre ai tre locali ben proporzionati, l'appartamento dispone di una loggia, che offre ulteriore spazio esterno, e di un bagno per gli ospiti, che completano la disposizione funzionale. Questa proprietà combina quindi il carattere rappresentativo di un monumento di pregio architettonico con una qualità abitativa che soddisfa sia le esigenze di un'abitazione elegante che di una funzionalità.

**Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in Dresden-Plauen, einem südwestlich gelegenen Stadtteil, der durch eine gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen und eine gute Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre geprägt ist. Plauen verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A17 flexibel unterwegs.

In der direkten Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzt durch Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister. Darüber hinaus ist das Viertel durch eine gute Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Einrichtungen gekennzeichnet.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Parks, Grünflächen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch Vereine, Kultur- und Freizeitangebote sind in Plauen gut vertreten.

Die Lage verbindet damit eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zudem zählt Plauen zu den gefragten Wohngebieten Dresdens, was die Immobilie auch aus Sicht von Kapitalanlegern interessant macht. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum und die fortlaufende Entwicklung des Stadtteils sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein solides Wertsteigerungspotenzial.



**Codice oggetto: 25441071 - 01187 Dresden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25441071 - 01187 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)