

Dresden / Plauen

## Occasione! Appartamento duplex di 4 locali con balcone e posto auto a Dresda Plauen

**Codice oggetto: 25441066**



**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

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

**Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25441066</b>	Prezzo d'acquisto	<b>439.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Maisonette</b>
Vani	<b>4</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2025</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Anno di costruzione	<b>1996</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>	Superficie lorda	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	111.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento duplex in un edificio plurifamiliare, ristrutturato nel 1996, coniuga il fascino storico con ampi spazi abitativi e una moderna qualità costruttiva. Con circa 105 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su quattro locali, l'appartamento offre ampio spazio per famiglie, coppie o soluzioni abitative condivise. L'edificio soddisfa gli attuali standard edilizi. Solo due appartamenti per piano creano un'atmosfera piacevole. L'edificio comprende un totale di sei unità abitative. Un punto di forza è l'ampia e luminosa sala da pranzo, dotata di una moderna cucina attrezzata con mobili a muro e un ampio tavolo da pranzo, e con accesso diretto a un accogliente balcone. L'appartamento dispone di un bagno modernizzato con ampia cabina doccia e riscaldamento a pavimento. Una scala conduce alla mansarda ristrutturata con un ampio spogliatoio e una camera da letto. L'appartamento sarà disponibile a breve. Dresden-Plauen è caratterizzata da eccellenti infrastrutture, abbondanti spazi verdi e un piacevole mix di fascino urbano e atmosfera storica.

**Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## **Dettagli dei servizi**

- Baujahr 1996, Kernsanierung Haus
- Gaszentralheizung neu 2025, Fußbodenheizung im Bad
- Bad inkl. bodengleicher Dusche, Badewanne neuwertig 2016
- Gegensprechanlage
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 Zimmer inclusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- Balkon
- 1 Freistellfläche für PKW im Innenhof, Kellerabteil inkl. WM-Anschluß
- moderne Einbauküche inkl. Weinregal, Kücheninsel und hochwertiger Einbaumöbel
- 6 Parteienhaus

**Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt wunderbar ruhig und zugleich sehr zentral am südlichen Stadtrand. Nahe an sämtlicher Infrastruktur gelegen - ÖPNV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gymnasium und die Technische Universität Dresden sind fußläufig erreichbar. Umgeben von Bürgerhäusern und Villen lebt es sich herrlich modern und elegant zugleich. Das Wohnviertel ist geprägt von viel Grün, einem sehr schönen Baumbestand und vielen Restaurants.

Die Lage des Grundstückes ist ruhig und bietet zu jeder Zeit Erholung und Entspannung. In der Nähe befindliche Parkanlagen und Grünflächen laden zum Spazieren ein.

**Codice oggetto: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 111.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25441066 - 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)