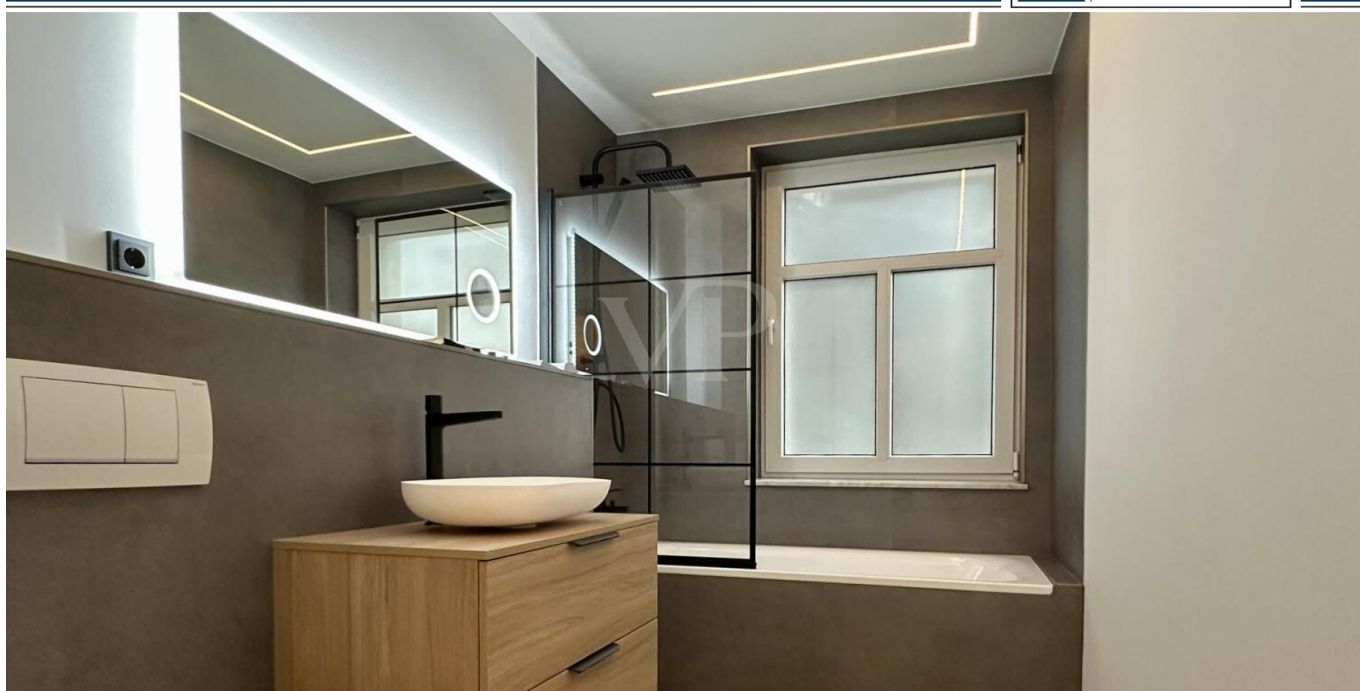


Dresden – Cotta

## Appartamento trilocale libero, di alta qualità e modernizzato con terrazza in giardino privato a Dresda-Cotta

Codice oggetto: 25441070



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

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

Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25441070
Superficie netta	ca. 89 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	71.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà





Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà





Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## La proprietà



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta**

## Una prima impressione

Questo appartamento ristrutturato nel 2025, situato al piano rialzato di Weidenthalstraße 15b, coniuga comfort abitativo moderno e riservato con un concept di design ben studiato. Entrando, si percepisce immediatamente la disposizione luminosa e ariosa, perfettamente valorizzata dall'illuminazione a LED di alta qualità in tutto l'appartamento, ottenuta tramite strisce e faretti. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno con accesso al balcone, che conduce direttamente alla terrazza privata e chiusa. Questa zona è perfettamente protetta da sguardi indiscreti da una siepe circostante e invita al relax. L'appartamento offre circa 70 metri quadrati di superficie abitabile, oltre a una terrazza di 22 metri quadrati e un balcone di 6 metri quadrati. La ristrutturazione è stata eseguita con meticolosa attenzione ai dettagli, dando vita a un ambiente armonioso: linee pulite, materiali moderni e un'illuminazione contemporanea creano un'atmosfera accogliente e invitante. Su richiesta, è possibile aggiungere una cucina componibile, personalizzabile in base alle vostre esigenze. Il riscaldamento è gestito da un sistema centralizzato per diversi edifici, efficiente, prevedibile e senza rischi di investimento per il proprietario. Il posto auto all'interno della proprietà è assegnato all'appartamento ed è quindi incluso nell'acquisto. Che si tratti di residenza principale o di un interessante investimento immobiliare, questo appartamento offre un'elevata qualità della vita in una posizione tranquilla.



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung profitiert von einer attraktiven Lage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bushaltestellen sowie eine S- oder U-Bahn-Station sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht ein zügiger Anschluss an die Autobahn, wodurch das Umland ebenfalls bestens angebunden ist.

Die Nahversorgung ist vielfältig und alltagsfreundlich gestaltet. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants, die das Quartier beleben. Wochenmärkte in der Umgebung bieten zusätzlich frische Produkte aus der Region und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch Hochschulen und Universitäten sind dank der guten ÖPNV-Anbindung problemlos erreichbar. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Arztpraxen, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte befinden sich im näheren Umfeld.

Darüber hinaus bietet die Lage zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, während Sportvereine, Fitnessstudios und Kultureinrichtungen wie Theater oder Museen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine ideale Kombination für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.



Codice oggetto: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25441070 - 01157 Dresden – Cotta

## 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)