

Dresden

## Pacchetto condominiale (11 di 15 unità) nella periferia di Lipsia

Codice oggetto: FKH9COM6



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 950,43 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

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

Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	FKH9COM6
Superficie netta	ca. 950,43 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1896

Prezzo d'acquisto	1.700.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 90 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 1040 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

Riscaldamento  
autonomo

Certificazione  
energetica

Legally not required



Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

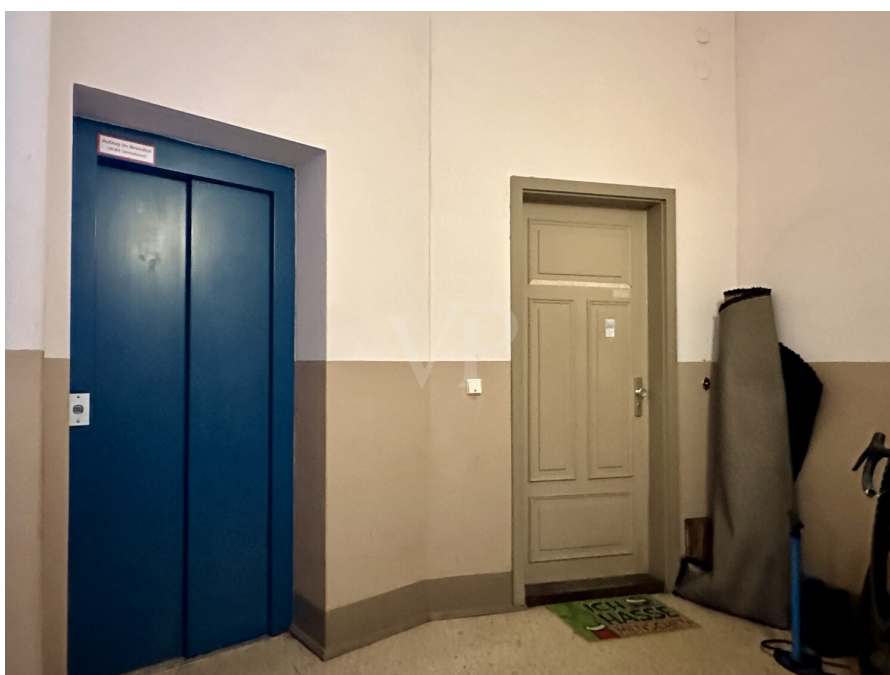
## La proprietà





Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La proprietà





Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Una prima impressione

Questo edificio a uso misto si trova nel ricercato quartiere Dresden-Neustadt e offre un'opportunità di investimento estremamente interessante. L'edificio, sottoposto a vincolo storico, è stato ampiamente ristrutturato nel 1996 ed è ora in ottime condizioni e completamente affittato. In vendita un pacchetto completo di 11 delle 15 unità dell'edificio. Questo include uno spazio commerciale al piano terra e dieci appartamenti ai piani superiori. La superficie totale delle unità offerte è di 1.040,43 m<sup>2</sup>, di cui circa 90,00 m<sup>2</sup> di spazio commerciale e circa 950,43 m<sup>2</sup> di spazio residenziale. Gli appartamenti presentano una varietà di layout, offrendo un mix equilibrato di spaziosi appartamenti da 4 a 6 locali e compatti appartamenti da 2 locali. Tre delle unità dispongono anche di balconi, offrendo ulteriore spazio esterno nel cortile. Nel 2023, tutte le caldaie degli appartamenti sono state sostituite, con un investimento di circa 140.000,00 €. Questa modernizzazione garantisce una tecnologia di riscaldamento all'avanguardia ed efficiente e contribuisce in modo significativo al mantenimento a lungo termine del valore dell'immobile. Grazie alla sua posizione privilegiata a Dresden-Neustadt, alla sua architettura di pregio, tutelata da un importante patrimonio storico, e alla sua solida base di inquilini, questo portafoglio di appartamenti rappresenta un'eccellente e sicura opportunità di investimento a lungo termine.



Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einem besonders gefragten Teil der Dresdner Neustadt – einem Stadtviertel, das für seine lebendige Atmosphäre, seine architektonische Vielfalt und seine gewachsene Urbanität bekannt ist. In kaum einem anderen Bereich Dresdens verbinden sich Geschichte, Kultur und modernes Stadtleben auf so harmonische Weise.

Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Bebauung, kleinen Geschäften, Cafés und Ateliers, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme verleihen. Gleichzeitig finden sich hier ruhige Seitenstraßen mit gepflegten Wohnhäusern und grünen Innenhöfen, die eine angenehme Wohnqualität schaffen.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur ist die Lage sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende äußerst attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität des Quartiers bei.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist zudem eine zügige Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und des Hauptbahnhofs gewährleistet.

Das Umfeld vereint pulsierendes Stadtleben mit gewachsenen Strukturen – eine Lage, die sowohl Mieter als auch Eigentümer langfristig überzeugt und das Objekt zu einem nachhaltig wertstabilen Bestandteil des Dresdner Immobilienmarkts macht.

Codice oggetto: FKH9COM6 - 01097 Dresden

## Ulteriori informazioni

**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: FKH9COM6 - 01097 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)