

**Arnsdorf**

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in gefragter Lage nahe Dresden

*Número da propriedade: 26326010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 285 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.020 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26326010	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 285 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área arrendáve	ca. 285 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1933	Móveis	Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	177.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.02.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als attraktive Zins- und Renditeanlage mit stabiler Vermietungssituation und solider Bausubstanz. Die Immobilie umfasst insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> und ist vollständig vermietet, wodurch sie sich ideal für Kapitalanleger eignet, die auf kontinuierliche Einnahmen setzen.

Die Aufteilung der Wohnflächen gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Wohnungen mit jeweils ca. 52 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet eine großzügige Einheit mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während das Dachgeschoss eine weitere Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> beherbergt. Diese Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen spricht eine breite Mieterstruktur an und sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wert und die Attraktivität der Immobilie deutlich steigern. So wurde die Fassade im Jahr 2014 erneuert und der Keller fachgerecht trockengelegt. Bereits 2013 erfolgten die Neueindeckung des Daches sowie eine zeitgemäße Wärmedämmung. Die Verwendung glasierter Biberschwänze unterstreicht dabei den hochwertigen Charakter der Dachgestaltung.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist das Badezimmer im Anbau, das mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Zudem wurde die Steuerung der Heizungsanlage inklusive Warmwasserspeicher im Jahr 2022 modernisiert. Die Elektrik stammt aus einer umfassenden Erneuerung im Jahr 1995 und befindet sich in einem soliden Zustand.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Garagenstellplätze sowie ein

Carportstellplatz, die das Angebot abrunden und die Attraktivität für Mieter weiter erhöhen. Ebenfalls gibt es eine Sauna im Außenbereich.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Kombination aus solider Bauweise, durchgeführten Modernisierungen und stabilen Mieteinnahmen – eine nachhaltige Investition mit perspektivischer Wertentwicklung.

**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

## Detalhes do equipamento

- Fassade neu 2014
- Trockenlegung Keller
- Dacheindeckung und Wärmedämmung 2013
- glasierte Bieberschwänze
- Bad im Anbau mit Fußbodenheizung
- voll vermietet
- Sauna im Garten mit Dusche
- Steuerung Heizung und Warmwasserspeicher 2022 neu
- Elektrik 1995 neu
- 2 Garagenstellplätze
- 1 Carportstellplatz
- vier Wohneinheiten mit ca.285m<sup>2</sup> Wohnfläche:
  - + EG: 2x ca.52m<sup>2</sup>
  - + OG: ca.106m<sup>2</sup>
  - + DG: ca.75m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Arnsdorf bei Radeberg und überzeugt durch ihre attraktive Lage in einer wirtschaftlich starken Region vor den Toren Dresdens. Die Nähe zur Landeshauptstadt Sachsens macht den Standort besonders interessant – sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger. Dresden zählt zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Technologiestandorten Ostdeutschlands und bietet zahlreiche Arbeitsplätze in den Bereichen Mikroelektronik, Forschung, Gesundheitswesen und Dienstleistung.

Arnsdorf selbst profitiert von dieser positiven Entwicklung und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur. Die umliegenden Städte Radeberg und Dresden sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie medizinischer Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden, Bautzen und Görlitz. Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv macht. Zudem sorgen regionale Bus- und Bahnverbindungen für eine zuverlässige Mobilität im Alltag.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Dies schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und unterstreicht die Attraktivität der Immobilie als langfristige Kapitalanlage.

**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26326010 - 01477 Arnsdorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Schwarz

---

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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