

Dresden

2-Raum-Wohnung am Rande der Dresdner Neustadt!

Número da propriedade: 25441081



PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 47 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

- 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: 25441081 - 01097 Dresden

Numa vista geral

Número da propriedade	25441081	Preço de compra	149.000 EUR
Área	ca. 47 m ²	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1		
Ano de construção	1920		

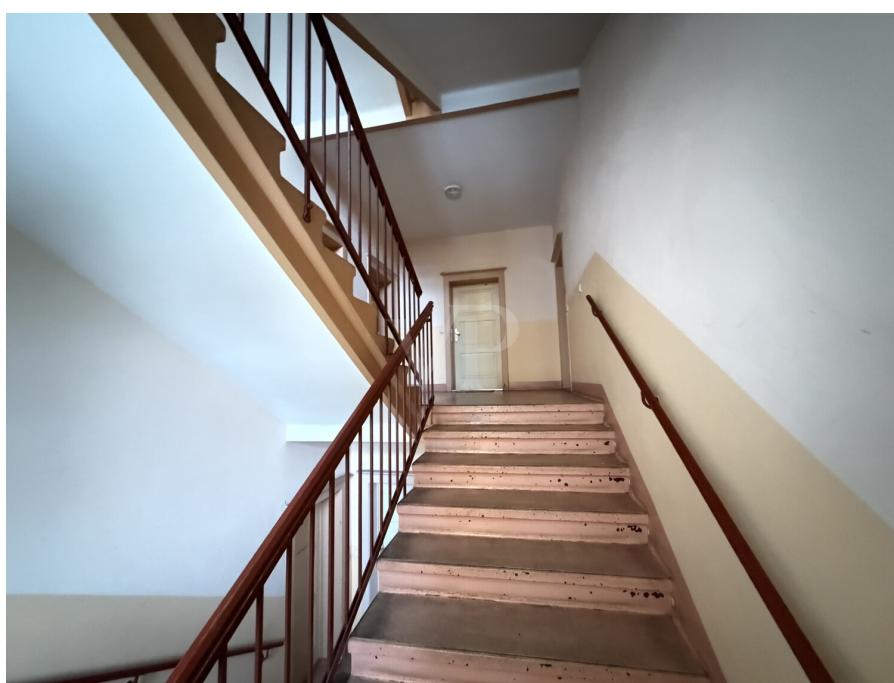
Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	31.10.2034	Procura final de energia	53.10 kWh/m ² a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

O imóvel



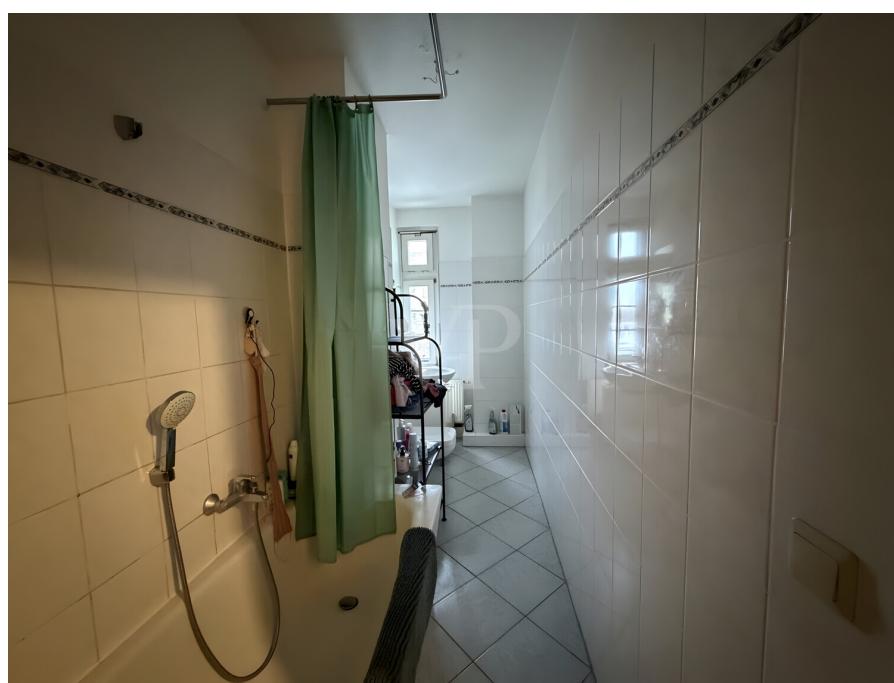
Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

O imóvel



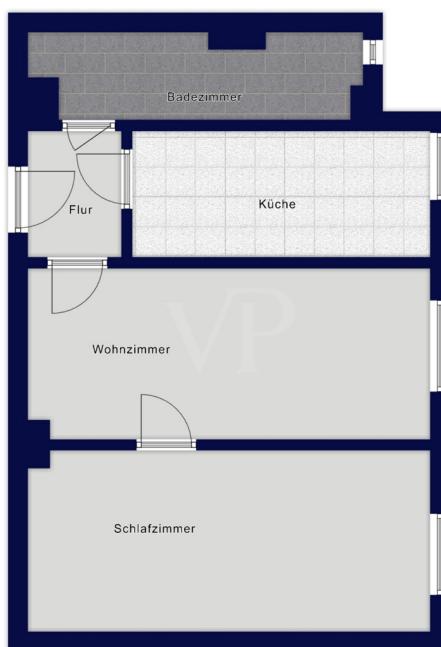
Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

O imóvel



Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

O imóvel



Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1920 befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude. Sie liegt in einer beliebten Wohngegend, die sowohl durch ihre gute Infrastruktur als auch durch die Nachbarschaft besticht. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für ein komfortables, urbanes Lebensgefühl.

Mit einer Wohnfläche von etwa 47 m² bietet die Wohnung auf kompaktem Grundriss durchdachte Räumlichkeiten. Insgesamt verteilen sich zwei Zimmer auf die Fläche, wobei das Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafbereich eingerichtet ist.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder kleinere Aufbewahrungslösungen und führt direkt in das Herzstück der Wohnung. Das Wohnzimmer überzeugt durch seinen funktionalen Zuschnitt und eignet sich sowohl für den Wohn- als auch für den Essbereich. Die Raumhöhe sowie die historischen Elemente aus der Bauzeit sorgen für ein besonderes Wohngefühl, das durch die bauliche Substanz des Denkmalschutzes unterstrichen wird.

Die Küche ist zweckmäßig angelegt und ermöglicht eine effiziente Nutzung des vorhandenen Raums. Dank des klassischen Grundrisses lässt sich auch hier mit wenig Aufwand eine zeitgemäße Kücheneinrichtung realisieren. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet und orientiert sich in seiner Gestaltung an der Funktionalität.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der gepflegte Zustand: Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, so dass sowohl Gemeinschaftsflächen als auch die Wohnung selbst einen guten Eindruck hinterlassen. Die denkmalgeschützte Fassade, stilgebende Bauelemente wie hohe Decken sowie teilweise originale Fußböden geben der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Die Wohnung eignet sich vorrangig für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und unverwechselbare Architektur legen, aber auch für Menschen, die ein charmantes Zuhause mit Geschichte und Zukunft suchen. Die Kombination aus urbaner Umgebung, historischem Ambiente und solide gepflegtem Zustand machen das Angebot besonders attraktiv.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Hausgemeinschaft besteht

aus wenigen Parteien und sorgt für ein angenehmes Miteinander. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich im umliegenden Straßenzug.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und zeigen Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins. Zögern Sie nicht, uns für weitergehende Unterlagen oder eine persönliche Terminvereinbarung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches, neues Zuhause vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Detalhes do equipamento

- 47m² Wohnfläche
- 2-Zimmer Wohnung
- Denkmalgeschütztes Objekt
- verkehrsgünstige Lage

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Tudo sobre a localização

Dresden präsentiert sich als dynamische Landeshauptstadt Sachsen mit rund 565.000 Einwohnern und einem moderaten Bevölkerungswachstum, das eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Immobilien garantiert. Als bedeutendes östliches Wirtschaftszentrum überzeugt die Stadt durch eine exzellente Infrastruktur, ein starkes Hightech-Cluster im Bereich Mikroelektronik sowie eine renommierte technische Universität mit hoher Forschungsintensität. Diese Faktoren schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine attraktive Renditeentwicklung. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch ein dichtes Nahverkehrsnetz, Autobahnen und einen regionalen Flughafen optimal gewährleistet, was Dresden zu einem begehrten Standort für Investitionen macht.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. So befinden sich der Bio7-Markt bereits nach einer Minute zu Fuß, gefolgt vom VG Bio-Markt und mehreren Supermärkten wie Lidl innerhalb von maximal sechs Gehminuten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen Lößnitzstraße (Bus und Tram, jeweils ca. 2 Minuten zu Fuß), den Bahnhof Neustadt (Hansastraße) mit Tram- und Busverbindungen (5 Minuten zu Fuß) sowie den Regionalbahnhof Dresden-Neustadt (ebenfalls 5 Minuten zu Fuß) gegeben, was eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele sicherstellt.

Für die Freizeitgestaltung und Naherholung bieten die umliegenden Parks wie die Ottoterrasse und der Hansaplatz mit ihren vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten ein attraktives Umfeld, das auch eine hohe Lebensqualität für zukünftige Mieter garantiert. Gesundheitsversorgung und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter Apotheken, Fachärzte und Kliniken, die innerhalb von 6 bis 25 Gehminuten erreichbar sind und somit eine umfassende Versorgung sicherstellen. Das gastronomische Angebot mit Cafés, Bars und Restaurants in einem Umkreis von etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß rundet das urbane und zugleich komfortable Lebensumfeld ab.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie die attraktive Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung Ihrer Kapitalanlage in Dresden. Dieses Umfeld



VON POLL
REAL ESTATE

sichert Ihnen eine langfristig verlässliche Investition mit hervorragendem Potenzial.

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 53.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 25441081 - 01097 Dresden

Pessoa de contacto

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

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

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

www.von-poll.com