

Dresden – Plauen

## Vermietete 3-Raumwohnung mit Balkon in ruhiger Lage Dresden-Plauens

Número da propriedade: 25441009



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

PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 76,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 25441009                 |
| Área                  | ca. 76,27 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 1                        |
| Quartos               | 3                        |
| Casas de banho        | 1                        |
| Ano de construção     | 1996                     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 235.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área útil                   | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Área arrendáve              | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Consumo final de energia                                 | 122.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 03.08.2031          | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## O imóvel



Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Uma primeira impressão

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 im gefragten Stadtteil Dresden-Plauen. Mit ihrer funktionalen Raumaufteilung, der ruhigen Lage und einem langjährigen Mietverhältnis bietet sie eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum südostseitig ausgerichteten Balkon. Dieser bietet sonnige Morgen- und Vormittagsstunden in ruhiger Stadtlage – ein klarer Mehrwert für die Wohnqualität. Die drei Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel nutzen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl mit viel Tageslicht. Die Wohnung ist barrierearm per Fahrstuhl erreichbar, was den Wohnkomfort für alle Altersgruppen zusätzlich erhöht. Das Gebäude und die Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung, guter Verkehrsanbindung, moderner Ausstattung und stabiler Vermietung macht diese Immobilie zu einem langfristig attraktiven Investment.

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Tudo sobre a localização

Dresden-Plauen gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und grüner Umgebung. Der Stadtteil erfreut sich bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen großer Beliebtheit – nicht zuletzt wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und vielfältigen Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt, zur TU Dresden sowie zum Hauptbahnhof. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt „Dresden-Plauen“ bietet schnellen Anschluss in alle Richtungen. Für den Individualverkehr besteht über die B170 und die nahe A17 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe, die zu einem lebendigen, aber nicht überlaufenen Stadtteilbild beitragen.

Zudem punktet Plauen mit seiner Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Fichteturm, dem Hohen Stein oder dem Plauenschen Grund – ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## 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](mailto:dresden@von-poll.com)

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

---

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