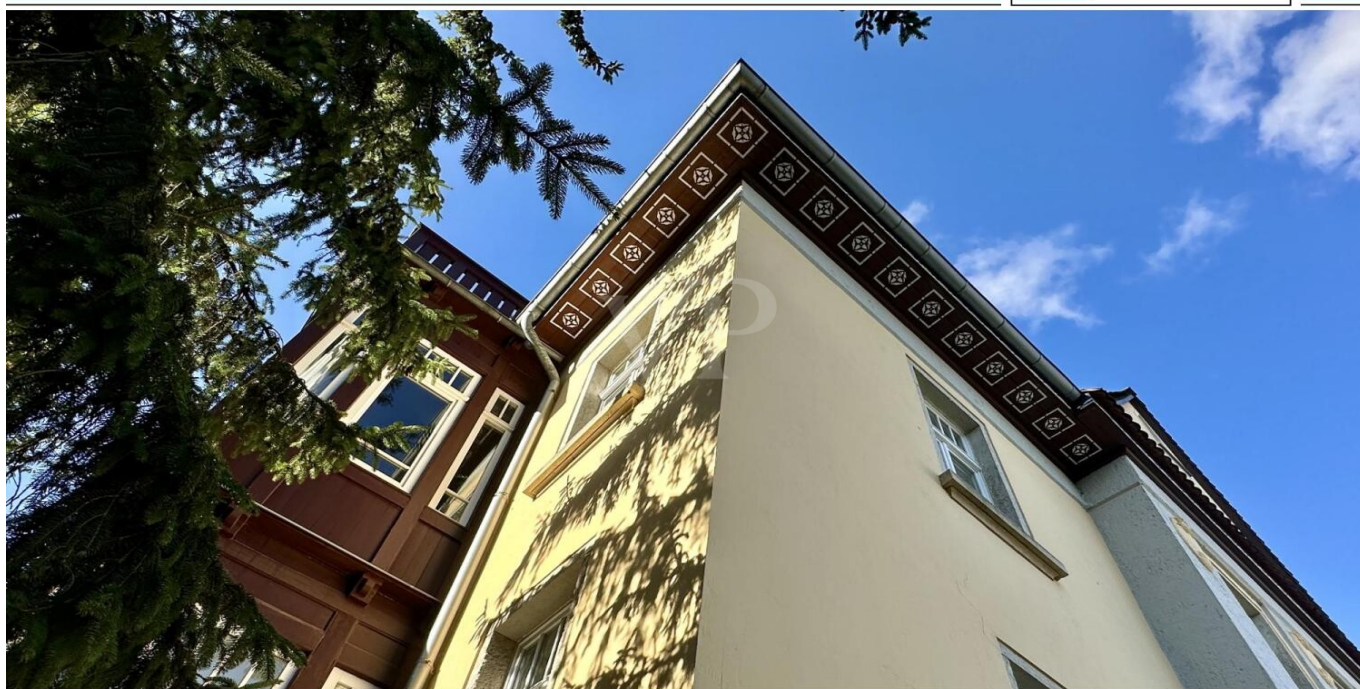


Dresden

## 3-Raum-Wohnung mit Weitblick ins Stadtzentrum aus Dresden-Plauen

*Número da propriedade: 25441071*



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

**PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 85,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden**

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

Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25441071
Área	ca. 85,83 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	265.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 85 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.12.2027	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden

## 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: 25441071 - 01187 Dresden**

## Uma primeira impressão

Die angebotene 3-Raum-Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, das zu den charakteristischen Bauten der Reformarchitektur um 1910 zählt. Typisch für diese Epoche zeigt sich die Architektur mit einem markanten hohen Dach und zurückhaltendem, akzentuierendem Fassadenschmuck. Das Haus ist baugeschichtlich bedeutend und darüber hinaus als Teil des Villenquartiers in Dresden-Plauen auch stadtentwicklungsgeschichtlich von hohem Wert.

Die Wohnung selbst verbindet den besonderen Charme der Gründerzeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Stilvolle Details wie teilweise erhaltener Stuck sowie die im Jahr 1995 fachgerecht sanierten Holzfenster unterstreichen die historische Ausstrahlung. Besonders hervorzuheben sind die verhältnismäßig großen und zahlreichen Fenster, die den Räumen eine ausgezeichnete Belichtung verleihen und den großzügigen Charakter zusätzlich betonen. Die für die Zeit typische, erhöhte Raumhöhe sorgt darüber hinaus für ein luftiges, angenehmes Wohngefühl.

Neben den drei gut geschnittenen Wohnräumen verfügt die Wohnung über eine Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet, sowie ein Gäste-WC, das die praktische Nutzung des Grundrisses ergänzt. Damit vereint dieses Objekt den repräsentativen Charakter eines architektonisch wertvollen Denkmals mit einer Wohnqualität, die sowohl den Ansprüchen an stilvolles Wohnen als auch an Funktionalität gerecht wird.

Die Wohnung ist seit 2022 derzeit vermietet.

**Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden**

## **Detalhes do equipamento**

- **3-Raum-Wohnung in denkmalgeschütztem Gebäude der Reformarchitektur (ca. 1910)**
- **Architektonisch prägendes Objekt mit hohem bau- und stadtentwicklungsgeschichtlichem Wert**
- **Teil des Villenquartiers Dresden-Plauen in gefragter Lage**
- **Charaktervolle historische Bausubstanz mit hohem Wiedererkennungswert**
- **Stilvolle Gründerzeitdetails mit teilweise erhaltenem Stuck**
- **Fachgerecht sanierte Holzfenster (1995)**
- **Großzügige, zahlreiche Fensterflächen für hervorragende Belichtung**
- **Hohe Decken für ein luftiges und großzügiges Wohngefühl**
- **Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort**
- **Drei gut geschnittene, vielseitig nutzbare Wohnräume**
- **Loggia mit zusätzlichem Raum mit Blick ins Grüne**
- **Gäste-WC als praktisches Ausstattungsmerkmal**
- **Durchdachter Grundriss mit hoher Wohnqualität**
- **Attraktive Verbindung aus Stil, Substanz und Funktionalität**
- **Vermietete Einheit seit 2022 – solide Kapitalanlage**
- **Nachhaltig werthaltige Immobilie in gefragtem Wohnumfeld**

**Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung liegt in Dresden-Plauen, einem südwestlich gelegenen Stadtteil, der durch eine gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen und eine gute Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre geprägt ist. Plauen verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahn A17 flexibel unterwegs.**

**In der direkten Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzt durch Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister. Darüber hinaus ist das Viertel durch eine gute Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten und medizinischen Einrichtungen gekennzeichnet.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Parks, Grünflächen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch Vereine, Kultur- und Freizeitangebote sind in Plauen gut vertreten.**

**Die Lage verbindet damit eine sehr gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zudem zählt Plauen zu den gefragten Wohngebieten Dresdens, was die Immobilie auch aus Sicht von Kapitalanlegern interessant macht. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum und die fortlaufende Entwicklung des Stadtteils sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein solides Wertsteigerungspotenzial.**

**Número da propriedade: 25441071 - 01187 Dresden**

## **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: 25441071 - 01187 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](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)**