

Dresden

# Großzügiger Bungalow in idyllischer Randlage von Dresden Ost

*Número da propriedade: 26441104*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREÇO DE COMPRA: 598.800 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26441104 - 01259 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: 26441104 - 01259 Dresden

## Numa vista geral

Número da propriedade	26441104	Preço de compra	598.800 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1994
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1950		

Número da propriedade: 26441104 - 01259 Dresden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	297.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.05.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

**Número da propriedade: 26441104 - 01259 Dresden**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise bietet mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern viel Freiraum für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1950 errichtete Haus befindet sich auf einem rund 1.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsoptionen eröffnet. Dank der ebenerdigen Bauweise sind die Räumlichkeiten komfortabel und vielfältig nutzbar. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer, sodass auch größere Haushalte oder Gäste ausreichend Platz vorfinden. Mit insgesamt 8 Zimmern lässt sich Wohnen, Arbeiten und Privates flexibel miteinander verbinden. Die Ausstattungsqualität wird als normal angegeben, sodass Sie auf einer soliden Basis Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen können. Bereits im Jahr 1994 wurde eine Modernisierung vorgenommen, um den Zustand der Immobilie zu erhalten. Im Jahr 2024 erfolgte zudem die Erneuerung der Heizungsanlage. Somit profitieren Sie von effizienter, zeitgemäßer Haustechnik, die den aktuellen energetischen Anforderungen entspricht. Ebenso im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaikanlage mit einem Speichersystem (Leistung: 11 KW) installiert, was nachhaltige Energieversorgung und potenziell niedrigere Betriebskosten fördert. Das Haus ist renovierungsbedürftig, was Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Sie können Ihre Wohnideen sowie gestalterischen Wünsche bei der Modernisierung umsetzen und dabei von der erprobten Grundstruktur des Hauses profitieren. Die gegenwärtige Bausubstanz erlaubt es, auf die vorhandenen Gegebenheiten aufzubauen und ein Zuhause nach Ihren persönlichen Maßstäben zu schaffen. Die großzügige Grundstücksgröße von ca. 1.250 m<sup>2</sup> sorgt nicht nur für ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken, sondern eröffnet Ihnen viel Freiraum im Außenbereich.

**Número da propriedade: 26441104 - 01259 Dresden**

## **Detalhes do equipamento**

- Bungalow mit insgesamt 8 Zimmern
- Doppelgarage, Ferienbungalow, Carports , Außenküche, kleiner Pool
- Baujahr 1950
- Sanierung/Modernisierung seit 1994, 2024 Erneuerung der Heizungsanlage
- inkl. PV Anlage und 11 KW Speicher
- ca. 1250m2 Grundfläche

**Número da propriedade: 26441104 - 01259 Dresden**

## **Tudo sobre a localização**

Dresden, insbesondere der südöstliche Stadtteil mit der Postleitzahl 01259, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Ruhe – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, stabile Infrastruktur und eine nachhaltige Wohnumgebung legen. Die Stadt zeichnet sich durch eine florierende Wirtschaft mit starken Hightech- und Forschungsstandorten aus, die eine verlässliche Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum gewährleisten. Dank eines gut ausgebauten Verkehrsnetzes sind zentrale wie vorstädtische Bereiche gleichermaßen komfortabel erreichbar, was den Alltag für Familien spürbar erleichtert. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit stetiger Wertsteigerung machen Dresden zu einem zukunftssicheren Standort für Familien, die sich ein behagliches Zuhause in einer lebendigen und dennoch sicheren Umgebung wünschen.

Der südöstliche Stadtteil mit der Postleitzahl 01259 vermittelt ein besonders familienfreundliches Flair, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und ein lebendiges Gemeinschaftsleben auf einzigartige Weise. Die ruhigen Wohnstraßen laden zu entspannten Spaziergängen ein, während zahlreiche Spielplätze und Parks den Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Die Nähe zum Elbufer und zu grünen Oasen schafft eine Atmosphäre, in der sich Familien rundum wohlfühlen und gemeinsam die Natur genießen können.

Für Familien besonders wertvoll ist das umfassende Bildungsangebot, das von Kindergärten in nur etwa sechs Minuten Fußweg bis hin zu Grundschulen wie der 91. Grundschule „Am Sand“ in rund zwölf Minuten erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen und spezialisierte Bildungseinrichtungen sind gut angebunden und bieten Kindern und Jugendlichen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen und Apotheken, beispielsweise die Apotheke Kleinzschachwitz in etwa zwanzig Minuten zu Fuß, jederzeit gewährleistet. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sport- und Freizeitangebote bereit: Die Kanustation Dresden ist nur zwei Minuten entfernt, und das Freibad Wostra lädt nach einem kurzen Spaziergang von vier Minuten zum Schwimmen und Entspannen ein. Genussvolle Momente bieten charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie „Zur Elbinsel“, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Freibad Wostra“ in nur einer Minute Fußweg sowie die Straßenbahnstation „Kleinzschachwitz, Freystraße“ in etwa 19 Minuten Fußweg ermöglichen eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

**Diese Lage vereint auf harmonische Weise Sicherheit, Lebensqualität und eine exzellente Infrastruktur – ein wahrer Gewinn für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich anregende Umgebung bieten möchten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie wachsen, entdecken und gemeinsam glücklich sein kann.**

**Número da propriedade: 26441104 - 01259 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: 26441104 - 01259 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)**