

Dresden - Pennrich

# ETW-Paket aus drei vermieteten Erdgeschoss- Wohnungen in Dresden-Pennrich

*Número da propriedade: 26441011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 502.645 EUR • ÁREA: ca. 210,59 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8**

**Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich**

- 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: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## Numa vista geral

Número da propriedade	26441011	Preço de compra	502.645 EUR
Área	ca. 210,59 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 210 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Área arrendáve	ca. 210 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1996	Móveis	Terraço, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.08.2028	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



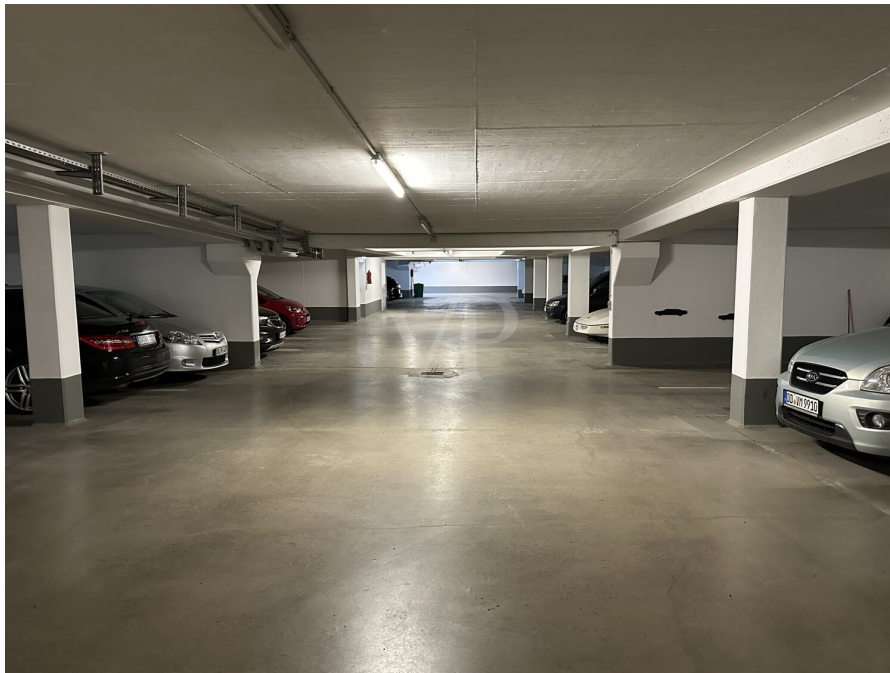
Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



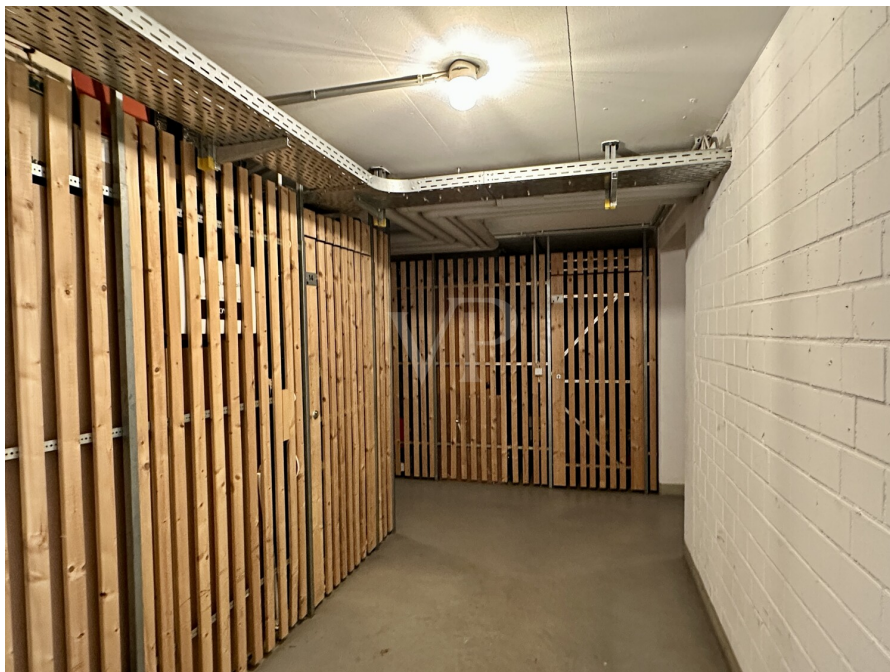
Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## O imóvel



Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich

## Plantas dos pisos



Kopierplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf stehen drei vermietete Eigentumswohnungen in ruhiger Wohnlage von Dresden, Gemarkung Pennrich, im Stadtteil Gompitz/Altfranken. Alle Einheiten befinden sich im Erdgeschoss der jeweiligen Wohnhäuser und überzeugen durch funktionale Grundrisse sowie attraktive Zusatzflächen.

Im Haus 17 befinden sich zwei gut geschnittene 3-Raum-Wohnungen, jeweils mit Balkon und zusätzlichem Gäste-WC, was den Wohnkomfort spürbar erhöht und die Vermietbarkeit langfristig sichert. Die 2-Raum-Wohnung im Haus 21 liegt ebenfalls im Erdgeschoss und verfügt über eine kleine Terrasse mit Zugang zu einem eigenen Gartenabteil von ca. 18,44 m<sup>2</sup>. Ergänzend bietet diese Einheit einen praktischen Abstellraum, einen vorgesetzten Ankleideraum vor dem Schlafzimmer sowie einen klar definierten Garderobenbereich als Eingangsbereich vor Betreten der Wohnräume.

Die letzte Mieterhöhung wurde bei allen drei Mietverhältnissen im Februar 2026 umgesetzt, sodass eine Jahresnettokaltmiete von aktuell 20.334,60€ (inkl. 3 Stellplätzen á 43,70€ p.m.) und angepasste Mietstrukturen vorliegen. Bevorzugt wird ein Paketverkauf aller drei Wohnungen, ein Einzelerwerb ist jedoch möglich zu einem Kaufpreis von 2.400 € pro Quadratmeter. Den Wohnungen sind jeweils Tiefgaragenstellplätze zugeordnet, die zu einem Einzelpreis von 7.500 € pro Stellplatz mit erworben werden sollen.

Die Einheiten stellen eine solide Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage in gewachsener Wohnlage dar und bieten durch ihre Erdgeschosslage sowie die vorhandenen Außenflächen zusätzliche Attraktivität für Mieter.

**Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnungen befinden sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Westen von Dresden, in der Gemarkung Pennrich im Stadtteil Gompitz/Altfranken. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Flächen und bietet eine hohe Wohnqualität mit viel Ruhe und Nähe zur Natur.

Die Nahversorgung ist im unmittelbaren Umfeld gut organisiert. Im nahegelegenen Einkaufszentrum Gompitz sowie entlang der Kesselsdorfer Straße finden sich mehrere Lebensmittelmärkte wie REWE, Lidl und ALDI Süd. Ergänzend stehen Bäckereien, Apotheken, Banken und Dienstleister für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Haus- und Fachärzte sowie Zahnärzte befinden sich im Umfeld von Gompitz, Löbtau und im Dresdner Stadtzentrum, wodurch eine gute medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Bus- und Straßenbahnlinien der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Über die nahegelegene Haltestelle in Gompitz besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie Richtung Dresdner Innenstadt und Hauptbahnhof. Mit dem PKW ist die Innenstadt von Dresden in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine sehr gute regionale Anbindung über die Autobahn Autobahn A17, die eine schnelle Verbindung Richtung Prag sowie zum Autobahndreieck Dresden-West bietet.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen Gompitz, Altfranken und Löbtau. Freizeitmöglichkeiten sind durch nahegelegene Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Grünflächen reichlich vorhanden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt macht den Standort sowohl für

Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

**Número da propriedade: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich**

## 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: 26441011 - 01156 Dresden - Pennrich**

## 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)