

Dresden

# Vermietete 2-Raum-Wohnung mit Dachterrasse in Dresden-Striesen

Objektnummer: 25441011



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25441011                 |
| Wohnfläche   | ca. 73,89 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1995                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 225.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche    | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 71.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 01.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



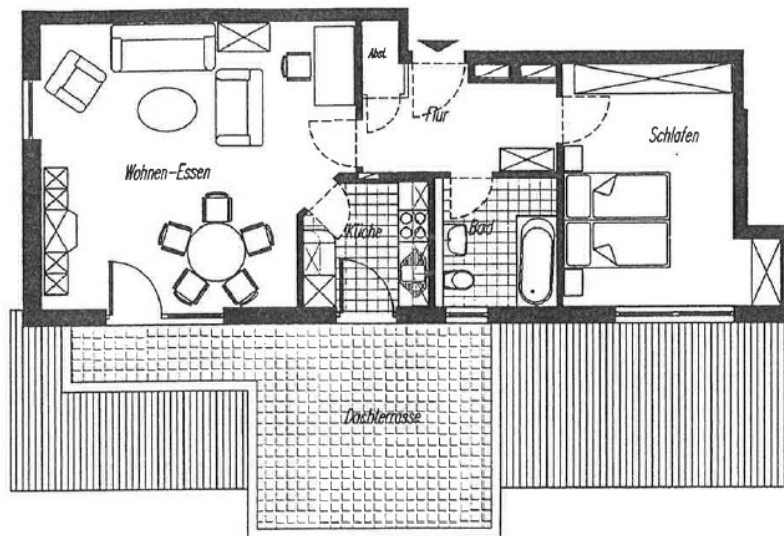
Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss des Hauses befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1995 und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ruhiger, städtischer Lage dar. Die Wohnung zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss mit zwei praktisch geschnittenen Räumen aus, die eine flexible Nutzung ermöglichen – ob als klassisches Single-Zuhause oder als kompakte Paarwohnung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von rund 10,29 m². Sie eröffnet einen weiten Blick über die Umgebung und bietet den Bewohnern einen privaten Rückzugsort im Freien – ideal für entspannte Stunden über den Dächern der Stadt.

Dank der zurückversetzten Bauweise des Hauses in zweiter Reihe profitieren die Mieter auch hier von einer angenehm ruhigen Wohnsituation, abseits des Straßenlärms. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, wobei das Gebäude die Energieeffizienzklasse B erreicht – ein nachhaltiger und kosteneffizienter Vorteil.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und sorgt für komfortables Parken direkt im Haus. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten, infrastrukturell gut angebundenen Wohnumfeld mit hoher Standortqualität – eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete im Dresdner Osten – einem Stadtteil, der durch seine gewachsene Struktur, grüne Umgebung und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Lage vereint urbane Lebensqualität mit ruhiger Wohnatmosphäre: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Senioren attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Darüber hinaus sorgen gut ausgebaute Radwege und kurze Wege ins Grüne – etwa zu den Elbwiesen oder in den Großen Garten – für zusätzliche Lebensqualität.

Nicht zuletzt trägt die architektonische Vielfalt und die hohe Wohnnachfrage in diesem Stadtteil zur langfristigen Wertstabilität und Attraktivität für Kapitalanleger bei.

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25441011 - 01277 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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