Dresden / Klotzsche

Attraktive Eigentumswohnung in Dresden / Klotzsche

Número de propiedad: 25441034

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78,41 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

De un vistazo

Número de propiedad	25441034
Superficie habitable	ca. 78,41 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1932
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 12000 EUR (Venta)

Precio de compra	329.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	provisionsfrei
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 90 m²
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	22.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	68.78 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1932

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

La propiedad

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

La propiedad

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

La propiedad

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Una primera impresión

Attraktive Eigentumswohnung in Dresden / Klotzsche

Zum Verkauf steht eine sanierte Erdgeschosswohnung in einem 1932 erbauten Mehrfamilienhaus. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 78,41 m² sowie eine Gartenanteil von 90 m² bietet diese Wohnung eine hervorragende Kombination aus historischen Elementen und modernem Wohnkomfort. Das Objekt befindet sich in einem geschmackvoll sanierten Zustand, wobei die umfangreichen Modernisierungsarbeiten zuletzt 2024 abgeschlossen wurden. Dazu gehörten die Erneuerung von Fenstern, Dach, Außenfassade, Fußböden, Türen, Elektrik sowie Sanitäranlagen.

Die Immobilie umfasst insgesamt 2 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein weiteres geräumiges Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und überzeugt durch einen direkten Zugang zum Balkon. Der stilvolle Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit bodentiefen Duschen ausgestattet, was den hohen Ausstattungsstandard dieser Immobilie unterstreicht. Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für eine flexible Lichtregulierung in den Wohnräumen.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Die Zentralheizung versorgt die Wohneinheit effizient mit Wärme und rundet das gehobene Ausstattungsniveau dieser Immobilie ab.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit insgesamt 6 Wohneinheiten, was eine persönliche und ruhige Wohnatmosphäre gewährleistet. Die solide Bausubstanz aus dem Ursprungsjahr 1932 wurde durch die Sanierungsmaßnahmen optimal ergänzt, sodass sich das Objekt in einem einladenden und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung legen. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Vorzügen dieser

Wohnung zu überzeugen. Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Mischung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort bei einem persönlichen Besuch kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VON POLL DRESDEN
Henrik Otto (Betriebswirt) I henrik.otto@von-poll.com

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Detalles de los servicios

- Wohnfläche 78,41 m²
- Gartenanteil 90,00 m²
- Baujahr 1932
- Komplettsanierung 2024 (Dach 2019)
- EG
- 3 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer und 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
- Parkettboden mit Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster (WSG UG 0,6) mit Aussenjalousie
- Bad mit Badewanne
- Netzwerk CAT7
- eigener Stellplatz
- Kellerabteil
- Wärmepumpe und Brennwerttherme (Hybridheizung)
- Hausgeld beträgt 234,-€.

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Todo sobre la ubicación

DRESDEN-HELLERAU EIN STADTTEIL VOLLER CHARME

Mit rund 32.000 Einwohnern ist Dresden-Hellerau ein beliebter Stadtteil im Norden Dresdens, der für seine hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur bekannt ist. Reichlich Grünflächen, charmante Altbauten und moderne Neubauten prägen das Bild dieses Viertels.

Dresden-Hellerau bietet eine ideale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen. Das hohe Bildungsniveau und das vielfältige kulturelle Angebot machen diesen Stadtteil zu einem bevorzugten Wohnort für Familien, Singles und Senioren.

Die Autobahnauffahrt zur A17 erreichen Sie in 5 min.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 68.78 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.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.

Número de propiedad: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com