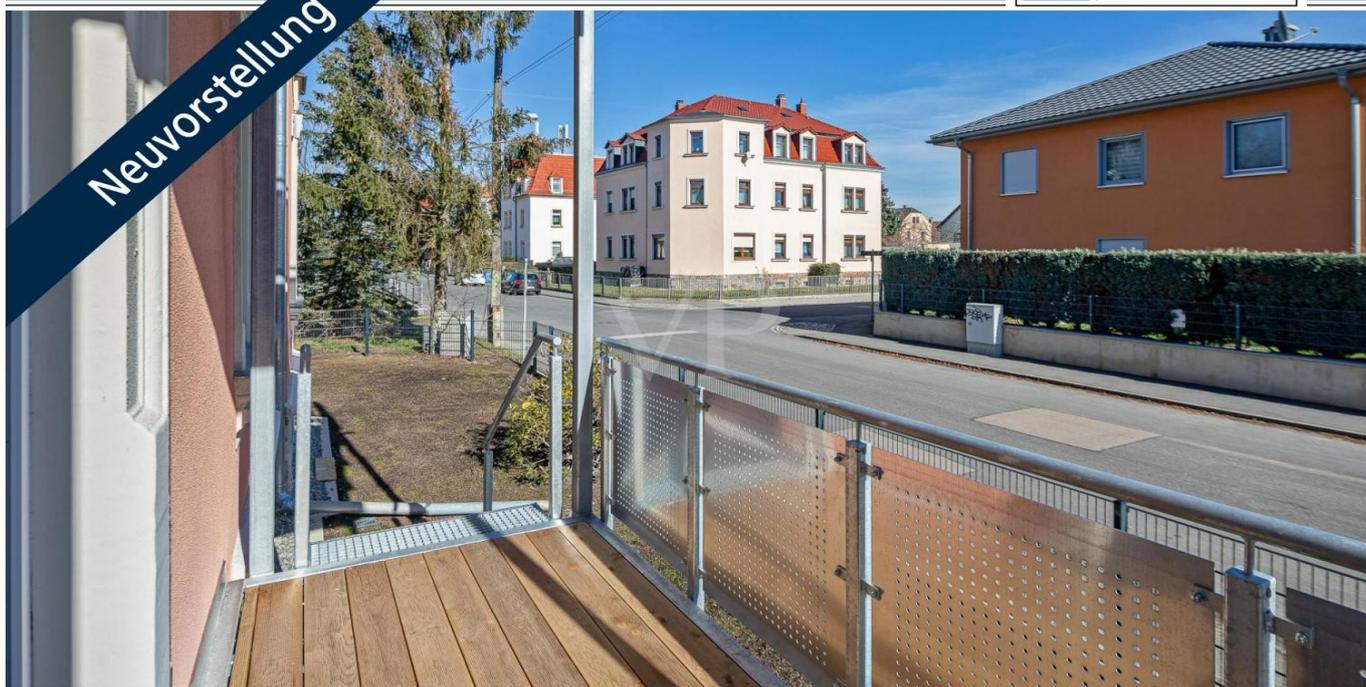


Dresden / Klotzsche

# Attraktive Eigentumswohnung in Dresden / Klotzsche

VP azonosító: 25441034

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Áttekintés

VP azonosító	25441034
Hasznos lakótér	ca. 78,41 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1932
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 12000 EUR (Eladó)

Vételár	329.000 EUR
Jutalék	provisionsfrei
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	68.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Az also benyomás

Attraktive Eigentumswohnung in Dresden / Klotzsche

Zum Verkauf steht eine sanierte Erdgeschosswohnung in einem 1932 erbauten Mehrfamilienhaus. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 78,41 m<sup>2</sup> sowie eine Gartenanteil von 90 m<sup>2</sup> 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 Ausstattungs niveau 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) | [henrik.otto@von-poll.com](mailto:henrik.otto@von-poll.com)

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Részletes felszereltség

- Wohnfläche 78,41 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil 90,00 m<sup>2</sup>
- 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,-€.

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Minden a helyszínról

### 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!

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 68.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

VP azonosító: 25441034 - 01109 Dresden / Klotzsche

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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