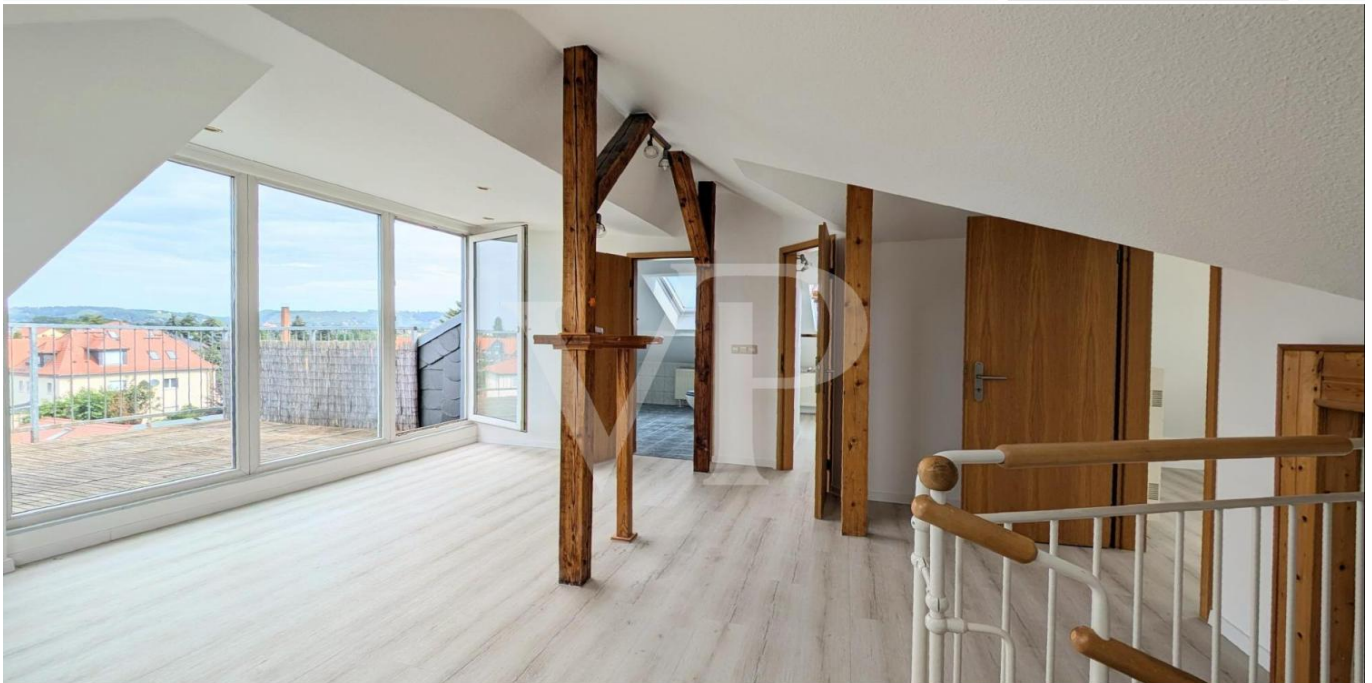


Dresden

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und traumhaftem Ausblick in Dresden-Stetzsch

Objektnummer: 24441023



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441023
Wohnfläche	ca. 115,5 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1905

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

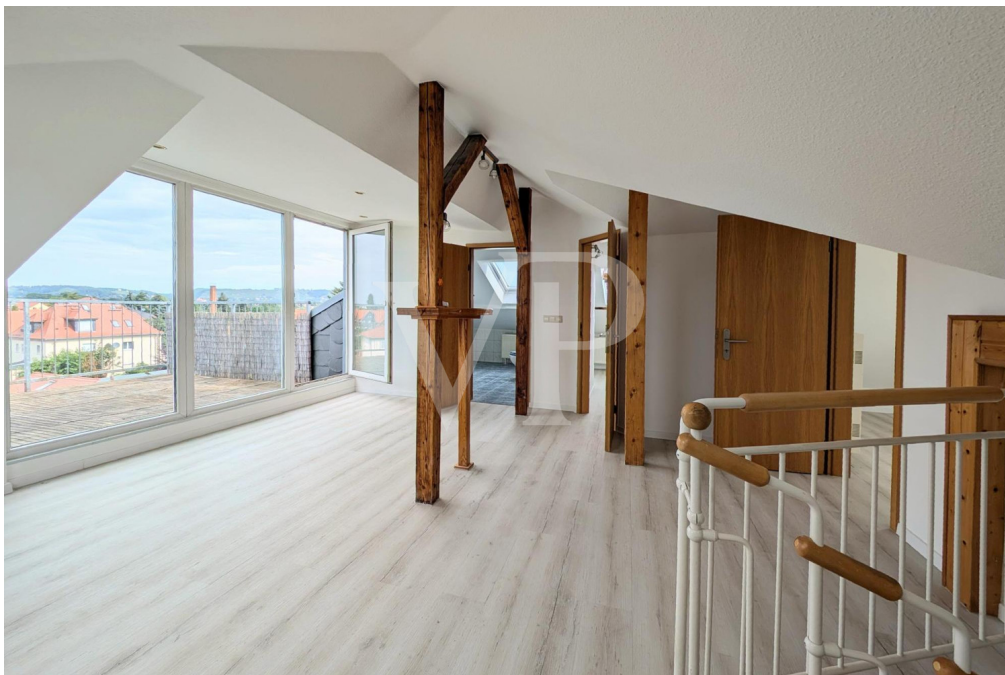
Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist eine geräumige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115,50 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1905 und wurde im Jahr 2010 zuletzt modernisiert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung für angenehme Wärme. Die Immobilie besteht derzeit aus zwei separaten Wohneinheiten, die bei Bedarf problemlos miteinander verbunden werden können. Die obere Etage der Maisonette-Wohnung besticht durch ein großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, welches dank großer Fensterfronten über viel Tageslicht verfügt. Von hier aus gelangt man auf die Dachterrasse, von der aus ein traumhafter Blick über die Umgebung genossen werden kann. Insgesamt verfügt die Immobilie über drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wobei beide mit einer Badewanne ausgestattet sind. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und ermöglicht ein komfortables Wohnen auf zwei Etagen. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die direkte Umgebung bietet zudem diverse Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen, die zu Spaziergängen und einem aktiven Lebensstil einladen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team



Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 115,50 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 143,50 m<sup>2</sup>
- derzeit zwei separate Wohnungen, die zusammengestellt werden können
- eine davon Maisonettewohnung
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Dachterrasse mit traumhaftem Blick
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer, beide mit Badewanne
- zwei Keller

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Stetzsch und damit im Nordwesten Dresdens. Die Anbindung ist hervorragend – in Laufnähe befindet sich die Buslinie 68 und über die nahe verkehrende Bahnlinie RB 31 sind überregionale Ziele bequem erreichbar. Die Nachbarschaft ist wie geschaffen für ein aktives Familienleben. In direkter Umgebung erwarten Sie nicht nur zwei Supermärkte, ein gemütliches Café und mehrere Restaurants, sondern auch eine idyllische Grün- und Parkanlage. Für Ihre persönliche Entspannung stehen ein Physiotherapeut, ein Friseur und sogar ein Blumenladen bereit. Für die kleinen Familienmitglieder ist gesorgt: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zwei Grundschulen. Zusätzlich gibt es gleich mehrere Mittelschulen sowie Gymnasien in der Umgebung – Bildungschancen, die keine Wünsche offenlassen. Die hervorragende Anbindung zeigt sich auch in der Nähe zur Autobahn A4, die Ihnen schnelle Wege in alle Richtungen ermöglicht. Tankstellen und weitere Annehmlichkeiten sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 159.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24441023 - 01157 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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