

Dresden

# Charmante 2-Raum-Wohnung in Dresden-Plauen – in UNInähe

Objektnummer: 24441032

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

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

Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24441032                 |
| Wohnfläche   | ca. 63,61 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1902                     |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 159.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

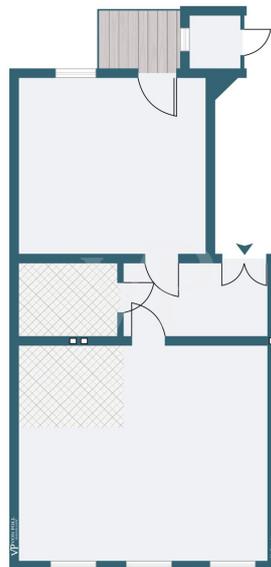
Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 80.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.10.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



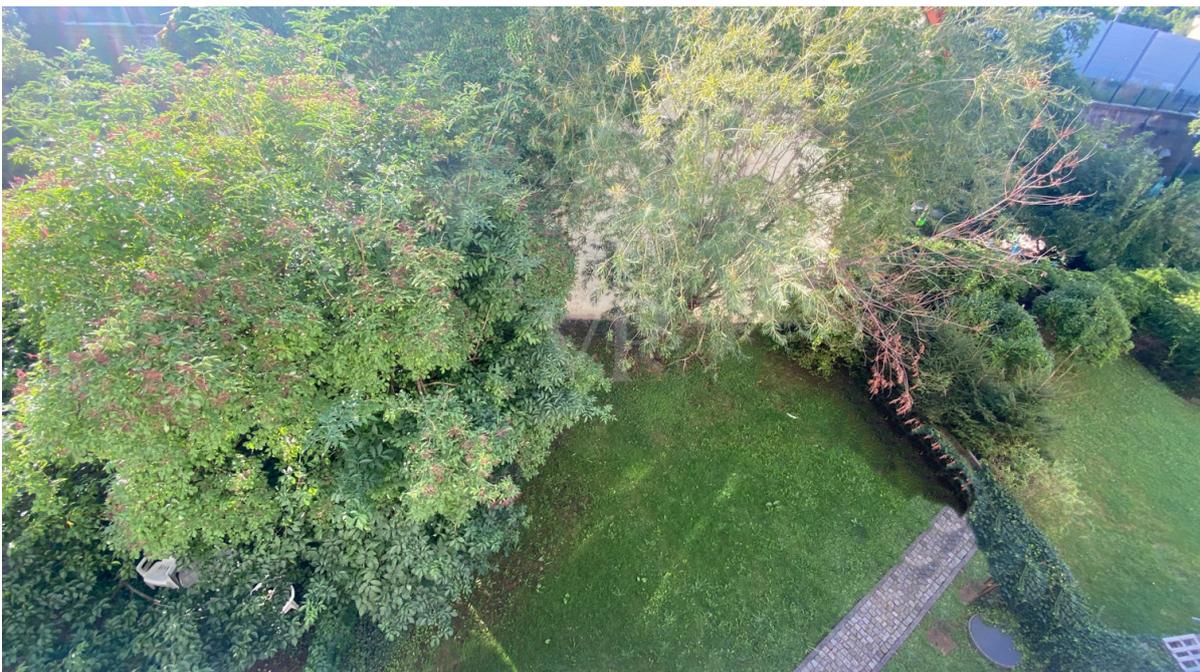
Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



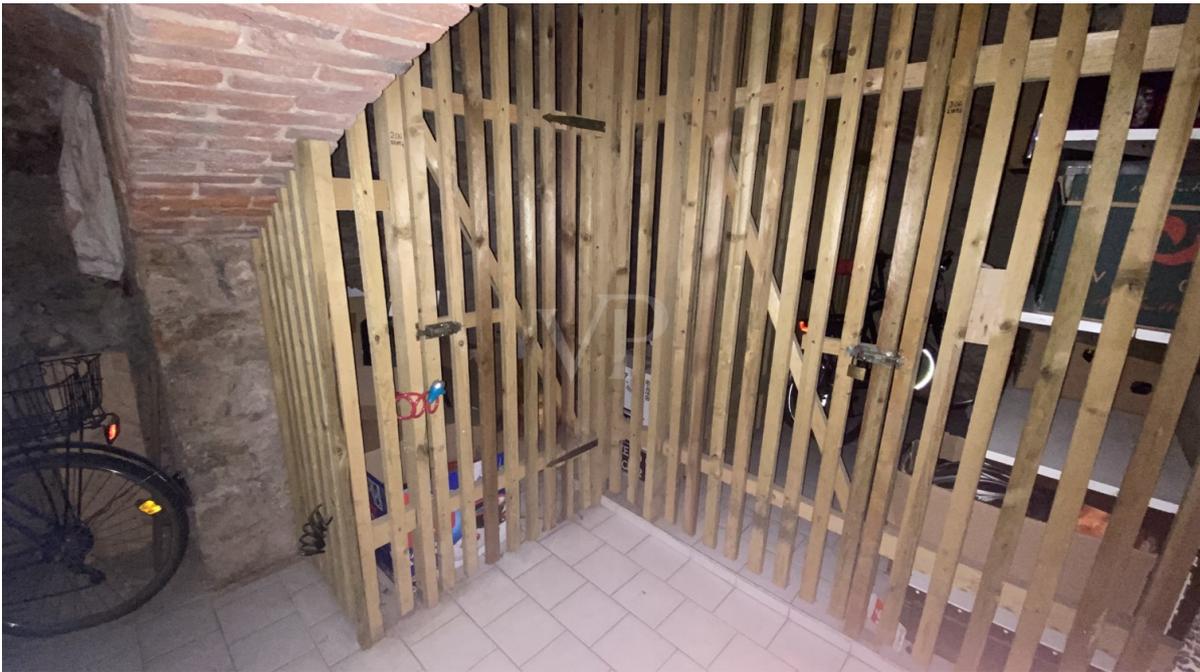
Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese liebevoll gestaltete 2-Raum-Wohnung mit einer Größe von ca. 64 Quadratmetern befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen von Dresden-Plauen. Sie besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Zimmer und ein freundliches Wohnambiente, das sowohl Singles als auch Paare anspricht. Die ruhige Lage bietet eine ideale Mischung aus Erholung und Lebendigkeit. Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Die Küche ist praktisch geschnitten und mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet, sodass das Kochen hier zu einer Freude wird. Das Schlafzimmer ist großzügig und hell, ideal für einen erholsamen Schlaf. Ein modern gefliestes Badezimmer rundet den Komfort dieser Wohnung ab. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur TU Dresden. Im Jahr 2023 wurde in einen neuen Viessmann Brennwertkessel inkl. einer Hocheffizienzpumpe für Speicherladung investiert. Das gesamte Objekt wird regelmäßig gewartet und geprüft. Der Verwaltungsbeirat, die Hausverwaltung und der Hausmeister arbeiten äußerst wirkungsvoll und eng miteinander. Diese Immobilie bietet ein erhebliches Potential für Investoren oder Eigennutzer. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin. Henrik Otto VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche: 63,61 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Westausrichtung
- 2 helle und großzügige Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)
- Ruhige Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Abstellmöglichkeiten im eigenen Kelleranteil
- WM - Anschluss befindet sich im Keller
- vermietet
- Mieteinnahmen netto IST p.a. € 5.940,00
- Mieteinnahmen netto SOLL p.a. € 7.020,00
- UNInähe 1km

**Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage im beliebten Stadtteil Dresden-Plauen. Plauen zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Grünflächen aus, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. In unmittelbarer Nähe – innerhalb von nur 5 Gehminuten – finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, eine Tankstelle, Schulen, Gymnasien sowie Kindergärten. Auch Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Pendler oder diejenigen, die das Stadtzentrum von Dresden erkunden möchten, sind die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr ideal: Bus- und S-Bahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt. Die TU Dresden befindet sich in unmittelbarer Nähe. Sie erreicht man nach ca. 1 km.

Objektnummer: 24441032 - 01187 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24441032 - 01187 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)