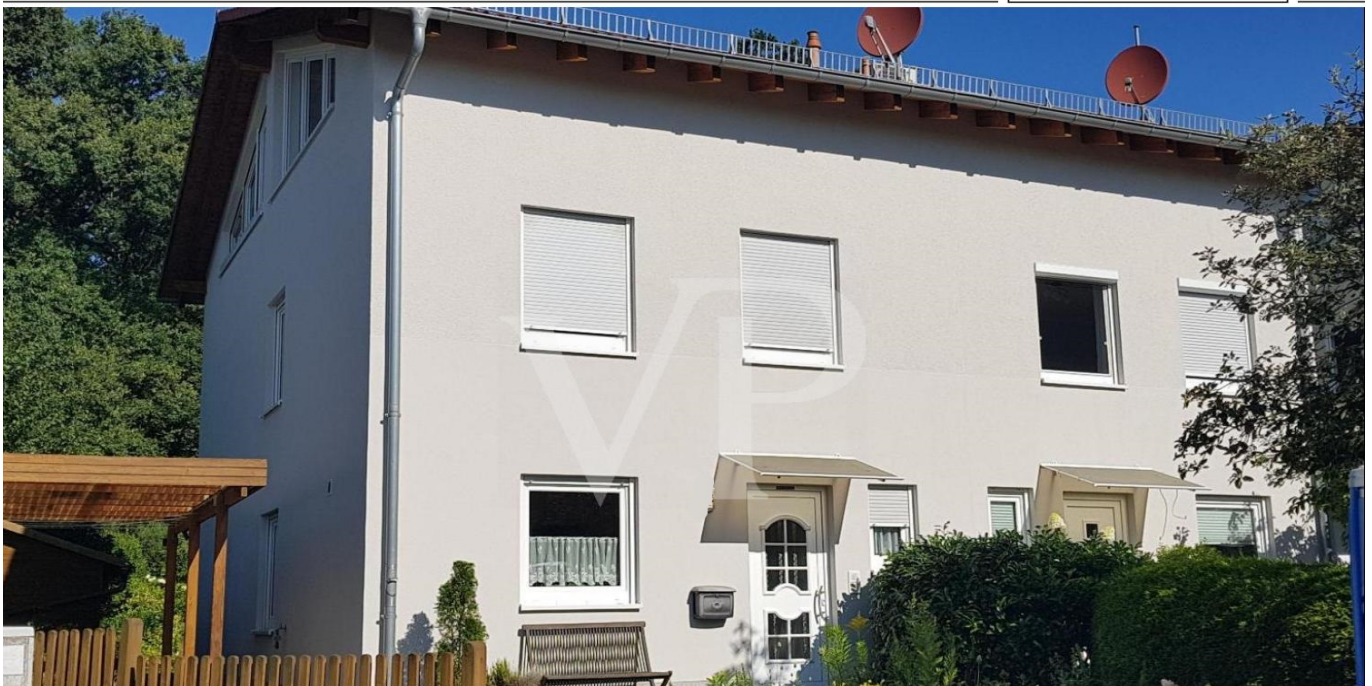


Dresden

# Geräumige Doppelhaushälfte in Dresden-Klotzsche – Familienfreundliches Wohnen in ruhiger Lage

Objektnummer: 25441002



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

**KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 913 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

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

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25441002	Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	40.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Dresden-Klotzsche überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hochwertigen Ausstattung und einer idyllischen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus genügend Platz für die ganze Familie. Das Herzstück der Immobilie ist das ca. 36,50 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und Offenheit begeistert. Angrenzend befindet sich die Terrasse mit optimaler Westausrichtung, die durch eine praktische Markise beschattet werden kann. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten oder entspannte Stunden im Grünen. Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Im Obergeschoss befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne, ergänzt durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist mit doppelverglasteten Fenstern und Außenrollläden ausgestattet, die sowohl für eine gute Wärmeisolierung als auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Ein Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die ruhige Lage in Dresden-Klotzsche macht dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und hervorragenden Verkehrsanbindungen. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die Nähe zur Dresdner Heide für Naturliebhaber besonders attraktiv ist. Diese Doppelhaushälfte ist perfekt für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort in einer erstklassigen Lage suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team



Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Ausstattung und Details

- 6 Zimmer verteilt auf 3 Etagen
- Wohnfläche ca. 160,00 m<sup>2</sup>
- großzügiges Wohnzimmer ca. 36,50 m<sup>2</sup>
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne im OG und Gäste-WC im EG
- ausgebauter Dachboden
- Vollunterkellert
- doppelverglaste Fenster + Außenrollläden
- Carport
- Gartengerätehaus
- großzügiger Garten mit Terrasse in optimaler Westausrichtung
- Terrasse mit Markise
- ruhige Lage

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Dresden-Klotzsche, einem der begehrtesten Stadtteile der Landeshauptstadt Dresden. Bekannt für seine grüne Umgebung und die ausgezeichnete Lebensqualität, kombiniert Klotzsche ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Eingebettet in eine idyllische Wohngegend, genießen Sie hier eine perfekte Balance aus Natur und Stadtnähe. Der nahe gelegene Dresdner Heidewald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein, während zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung Erholung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Straßenbahnen, Busse und der S-Bahnhof Dresden-Klotzsche garantieren eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Flughafen Dresden sowie in umliegende Gebiete. Auch die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern und Reisenden zugutekommt. In Klotzsche finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht. Die Kombination aus grüner Umgebung, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage zu einem idealen Ort für ein harmonisches und komfortables Wohnen.

Objektnummer: 25441002 - 01109 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 40.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25441002 - 01109 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)