

Dresden

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Dresden-Striesen

Objektnummer: 24441021



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

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

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

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441021	Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 9900 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	101.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Die Immobilie





Erfahren Sie den Wert  
Ihrer Immobilie

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



Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Objektvorstellungstermin mit uns:

**SHOP DRESDEN +49 351 21 06 869 0**

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

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Wohnhauses im beliebten Dresdner Stadtteil Striesen überzeugt sowohl als Kapitalanlage als auch als attraktives Eigenheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung und verfügt über helle, freundliche Wohnräume. Das Highlight der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank direktem Zugang zum Balkon zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Hochwertiger Parkettboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer unterstreicht den gepflegten Charakter der Räume. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separat zu erwerbender Außenstellplatz steht für 9.900,00 Euro zur Verfügung. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 420,75 Euro, hinzu kommt eine Stellplatzmiete von 40,00 Euro. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 182,47 Euro. Dank ihrer hervorragenden Lage in einem der gefragtesten Stadtteile Dresdens eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger mit Blick auf eine langfristige Wertsteigerung als auch für Eigennutzer, die nach einer stilvollen Wohnung in zentraler und dennoch ruhiger Umgebung suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss
- Denkmalschutz
- 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
- Bad mit Badewanne
- Außenstellplatz zum Preis von 9.900,00 Euro
- Vermietet
- Nettokaltmiete 420,75 € pro Monat
- Stellplatzmiete 40,00€ pro Monat
- Hausgeld 182,47€ pro Monat

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Dresdner Stadtteil Striesen, einem der beliebtesten Wohngebiete der Stadt. Striesen besticht durch seine hervorragende Lage und die perfekte Kombination aus urbanem Flair und grüner, ruhiger Umgebung. Der Stadtteil ist geprägt von herrschaftlichen Gründerzeitvillen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und weitläufigen, begrünten Straßenzügen, die dem Viertel eine besondere Eleganz und hohe Lebensqualität verleihen. Striesen ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und die ideale Anbindung an das Stadtzentrum. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Versorgungseinrichtungen und Apotheken. Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Kindergärten, Schulen und Spielplätze bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zur Elbe und den beliebten Erholungsgebieten wie dem Großen Garten und dem Waldpark laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben: Die Straßenbahn- und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass das Stadtzentrum und andere Dresdner Stadtteile schnell und bequem erreicht werden können. Mit dem Auto sind Sie in nur wenigen Minuten auf den wichtigen Ausfallstraßen, die zu den Autobahnen A4 und A17 führen, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Striesen verbindet das Beste aus zwei Welten: Eine ruhige, naturnahe Wohnlage in einem eleganten Stadtteil und die unmittelbare Nähe zum pulsierenden Herzen Dresdens. Ideal für alle, die ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer der attraktivsten Lagen der Stadt suchen.

Objektnummer: 24441021 - 01277 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24441021 - 01277 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)