

Klipphausen

# Attraktives Mehrfamilienhaus 15min vom Stadtzentrum Dresden

Objektnummer: 22441017



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

KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 765,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 815 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

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

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22441017	Kaufpreis	1.695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 765,7 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	22		
Badezimmer	7		
Baujahr	1996	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	9 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 919 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 765 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Ein erster Eindruck

Das Grundstück umfasst ca. 815 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit ca. 765,70 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohnfläche. Das Haus bietet insgesamt 7 Wohneinheiten verteilt über 4 Etagen und ist voll unterkellert. 6 Einheiten sind voll vermietet. Im DG befindet sich eine ca. 123,6m<sup>2</sup> große Wohneinheit, welche derzeit selbst genutzt wird. Das Erdgeschoss sowie Erstes und Zweites Obergeschoss wurden 2019/ 2020 komplett neu fertiggestellt. In 2023 wurden weitere Bäder komplett neu saniert. Das Mehrfamilienhaus ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Wir freuen uns über Ihre Anfrage! Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Dresden

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Ausstattung und Details

- 7 Wohneinheiten
- Mietkellerabteile
- 9 Stellplätze vor dem Haus
- Waschkeller
- Fahrradkeller
- Balkon / Terrasse
- Sprechanlage
- überdachte und abgeschlossene Müllbox
- Büro / Hobby Keller ( UG möglich )
- Miete IST : 3826,50€ / Monat , 45918 € p.a.
- Miete SOLL: 5326,50€/ Monat, 63918 € p.a.
- Faktor (Soll) : 25,81

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Alles zum Standort

15 Minuten bis zum Stadtzentrum Dresden. Damit liegt das Mehrfamilienhaus genau in einer der gefragtesten Lagen für alle Mitarbeiter, resp. Mieter, die im Norden Dresdens arbeiten. Über die A4 sind sie in 15 Min am Flughafen Dresden und ebenso bei allen angesiedelten Chipherstellern. Während in Klipphausen bei Dresden dörfliche Romantik ihren Charme versprüht, befindet sich Sachsens Landeshauptstadt mit zahlreichen Kulturangeboten nur einen Steinwurf entfernt. Ein optimaler Anschluss an den ÖPNV kennzeichnet die ausgezeichnete Infrastruktur rund um die Metropolregion Mitteldeutschland. Mit Bus und Bahn gelangen Sie bequem nach Dresden, Radebeul oder Meißen. Die Anbindung an die Autobahnen A4 und A17 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Objektnummer: 22441017 - 01665 Klipphausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 22441017 - 01665 Klipphausen

## 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)