

Dresden

# Attraktive 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss in ruhiger Lage von Dresdens

Objektnummer: 24441044



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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

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

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24441044	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68,5 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1910	Modernisierung / Sanierung	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	137.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1919



Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 24441044 - 01159 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: 24441044 - 01159 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1919 bietet auf ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine harmonische Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort. Die Wohnung ist leerstehend und somit sofort bezugsfertig – ideal für alle, die ein neues Zuhause suchen oder in eine begehrte Lage Dresdens investieren möchten. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Herzstück des Wohnbereichs und bietet über eine große Terrassentür direkten Zugang zur eigenen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Der edle Parkettboden in den Wohnräumen verleiht der Wohnung eine elegante und warme Atmosphäre. Das Schlafzimmer, ruhig gelegen, überzeugt mit Zugang zum eigenen Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne und auf den Innenhof des Hauses gewährt. Dieser private Außenbereich erweitert das Raumgefühl und bietet eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist praktisch bemessen und bietet mit einem separaten Abstellraum viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Gebäude umfasst insgesamt nur sechs Wohneinheiten, was eine angenehme und private Wohnatmosphäre schafft. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Parkplatz im Hof ist ebenfalls im Angebot enthalten und sorgt für eine bequeme und sichere Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 68,50 m<sup>2</sup>
- 6 Wohneinheiten im Haus
- Baujahr 1919
- Erdgeschoss
- 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer mit Balkon
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Küche mit separatem Abstellraum
- Parkettboden
- Bad mit Badewanne
- Parkplatz im Hof
- leerstehend
- Kellerabteil



Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in Dresden-Naußlitz, einem westlich gelegenen Stadtteil, der durch seine grüne und ruhige Umgebung besticht und dennoch eine hervorragende Anbindung an die Dresdner Innenstadt bietet. Naußlitz zeichnet sich durch seine Mischung aus historischer Bebauung und moderner Infrastruktur aus, die das Viertel besonders bei Familien und Berufstätigen beliebt macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen Dresdens. Für Autofahrer besteht über die B173 und die nahegelegene A17 eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und zur Dresdner Innenstadt. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Zusätzlich sorgen Ärzte, Apotheken und Dienstleister für eine umfassende Versorgung vor Ort. Naußlitz bietet auch im Freizeitbereich eine hohe Lebensqualität. Verschiedene Grünflächen und Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. In der Nähe finden sich das Naherholungsgebiet Zschonergrund sowie mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten, da das Dresdner Stadtzentrum mit seinen Museen, Theatern und historischen Sehenswürdigkeiten schnell erreichbar ist. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Mehrere Kitas sowie Grund- und Oberschulen sind in Naußlitz oder den benachbarten Stadtteilen ansässig und gut erreichbar.

Objektnummer: 24441044 - 01159 Dresden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 137.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24441044 - 01159 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)