

Dresden

# Stadtvilla mit großem Grundstück im Dresdner Südosten mit Potential für EFH in 2. Reihe

Property ID: 23441027



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

**PURCHASE PRICE: 808.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 990 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## At a glance

Property ID	23441027	Purchase Price	808.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2007
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1936	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.11.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## The property



Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## The property



Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte Stadtvilla, 1936 erbaut, die im Jahr 2007 zuletzt modernisiert wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 198 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 990 m<sup>2</sup>. Interessant ebenso für Investoren, da bebaubar in 2. Reihe mit einem EFH. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und zwei Gäste-WCs. Das ausgebauten Dachgeschoss mit separatem WC bietet zusätzlichen Platz und kann als weiteres Zimmer oder als Büro genutzt werden, je nach individuellen Bedürfnissen. Die Immobilie verfügt über ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein Gartenhaus im Landhausstil mit einer gemütlichen Grillveranda. Hier können Sie ungestört die warmen Sommerabende genießen. Eine Sauna rundet die Ausstattung dieses Hauses ab. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hohe Lebensqualität und reichlich Platz für eine Familie oder alle, die gerne großzügig wohnen möchten. Der gepflegte Zustand, die gehobene Ausstattungsqualität und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## Details of amenities

- Wohnfläche ca. 198,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 990,00 m<sup>2</sup>
- Bau eines EFH in 2. Reihe denkbar
- 5 Schlafzimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zwei Gäste-WC
- Gartenhaus im Landhausstil
- Sauna
- Fensterläden Aluminium



Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## All about the location

Der Stadtteil Lockwitz liegt am südöstlichen Rand von Dresden, am Ausgang des Lockwitztals. Mit der Zeit der Industrialisierung entstanden mehrere Einfamilien- und Wohnhäuser im Ort. 1930 wurde Lockwitz zu Dresden eingemeindet. Lockwitz erstreckt sich im Süden bis hinauf auf die auslaufenden Hänge des Lockwitztals und weist hier eine sehr grüne und lockere Bebauung auf. Heute ist Lockwitz ein beliebtes Wohngebiet für die Dresdner, die die Nähe zum nahen Lockwitzgrund als Erholungsort suchen. Direkt vor dem Schloss gibt es 3 Buslinien, welche ins Stadtzentrum, zur S-Bahn und in Richtung Kleinschachwitz fahren. Auch die Filiale der Stadtparkasse, eine Bäckerei und eine Fleischerei befinden sich unmittelbar gegenüber vom Schlosspark.

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 23441027 - 01257 Dresden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)