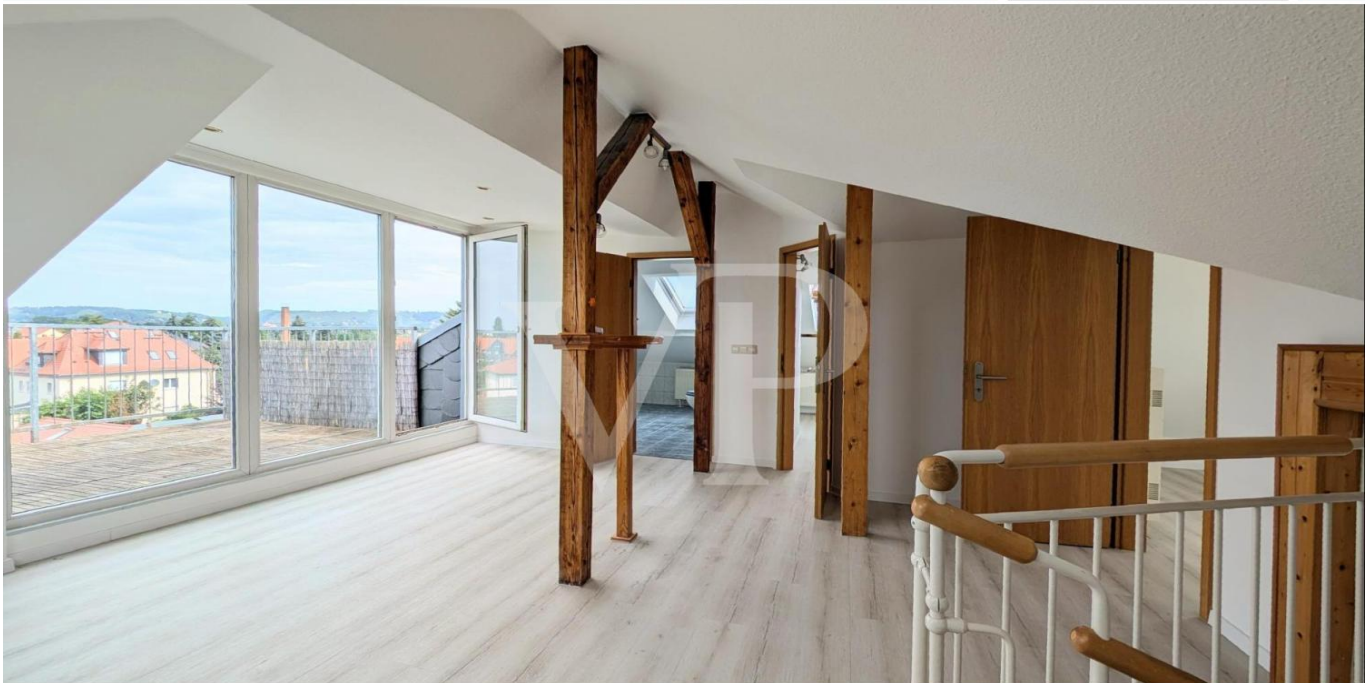


Dresden

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und traumhaftem Ausblick in Dresden-Stetzsch

Property ID: 24441023



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

**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

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

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## At a glance

Property ID	24441023	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 115,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 143 m <sup>2</sup>
Year of construction	1905	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.04.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## The property



Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## The property



Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## The property



Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## A first impression

Die angebotene Immobilie ist eine geräumige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115,50 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1905 und wurde im Jahr 2010 zuletzt modernisiert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung für angenehme Wärme. Die Immobilie besteht derzeit aus zwei separaten Wohneinheiten, die bei Bedarf problemlos miteinander verbunden werden können. Die obere Etage der Maisonette-Wohnung besticht durch ein großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, welches dank großer Fensterfronten über viel Tageslicht verfügt. Von hier aus gelangt man auf die Dachterrasse, von der aus ein traumhafter Blick über die Umgebung genossen werden kann. Insgesamt verfügt die Immobilie über drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wobei beide mit einer Badewanne ausgestattet sind. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für die ganze Familie und ermöglicht ein komfortables Wohnen auf zwei Etagen. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die direkte Umgebung bietet zudem diverse Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen, die zu Spaziergängen und einem aktiven Lebensstil einladen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team



Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## Details of amenities

- Wohnfläche ca. 115,50 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 143,50 m<sup>2</sup>
- derzeit zwei separate Wohnungen, die zusammengestellt werden können
- eine davon Maisonettewohnung
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Dachterrasse mit traumhaftem Blick
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer, beide mit Badewanne
- zwei Keller

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## All about the location

Das Objekt befindet sich in Stetzsch und damit im Nordwesten Dresdens. Die Anbindung ist hervorragend – in Laufnähe befindet sich die Buslinie 68 und über die nahe verkehrende Bahnlinie RB 31 sind überregionale Ziele bequem erreichbar. Die Nachbarschaft ist wie geschaffen für ein aktives Familienleben. In direkter Umgebung erwarten Sie nicht nur zwei Supermärkte, ein gemütliches Café und mehrere Restaurants, sondern auch eine idyllische Grün- und Parkanlage. Für Ihre persönliche Entspannung stehen ein Physiotherapeut, ein Friseur und sogar ein Blumenladen bereit. Für die kleinen Familienmitglieder ist gesorgt: Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zwei Grundschulen. Zusätzlich gibt es gleich mehrere Mittelschulen sowie Gymnasien in der Umgebung – Bildungschancen, die keine Wünsche offenlassen. Die hervorragende Anbindung zeigt sich auch in der Nähe zur Autobahn A4, die Ihnen schnelle Wege in alle Richtungen ermöglicht. Tankstellen und weitere Annehmlichkeiten sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Property ID: 24441023 - 01157 Dresden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 159.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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: 24441023 - 01157 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)