

Dresden / Neustadt

# Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Dresdner-Neustadt

Property ID: 24441027



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

**PURCHASE PRICE: 150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

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

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## At a glance

Property ID	24441027	Purchase Price	150.000 EUR
Living Space	ca. 47 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2004
Rooms	2	Condition of property	Renovated
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Garden / shared use, Balcony

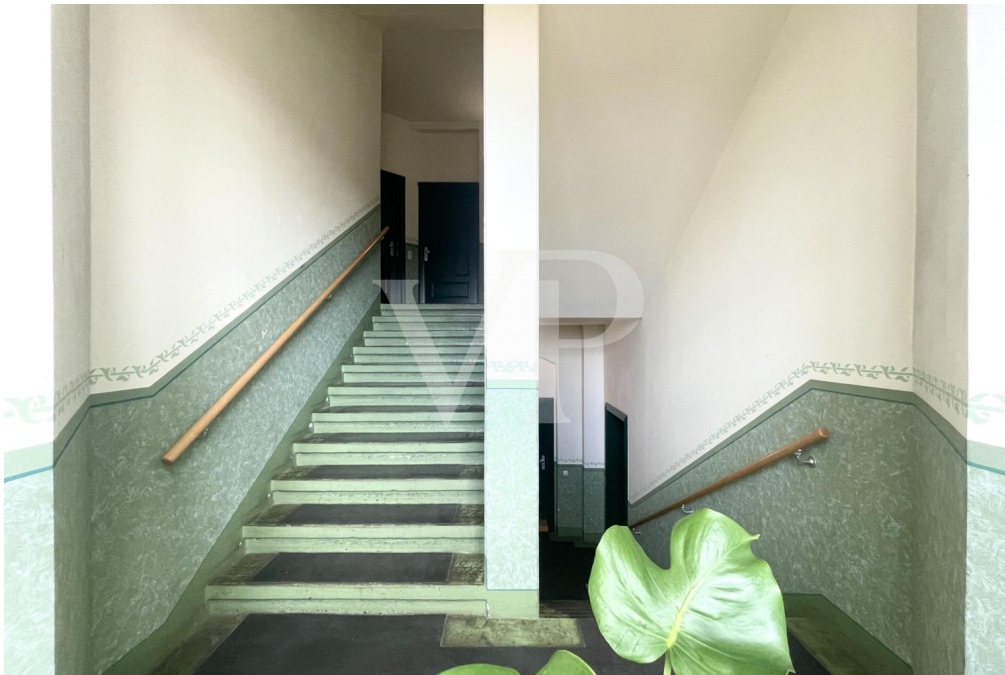
Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

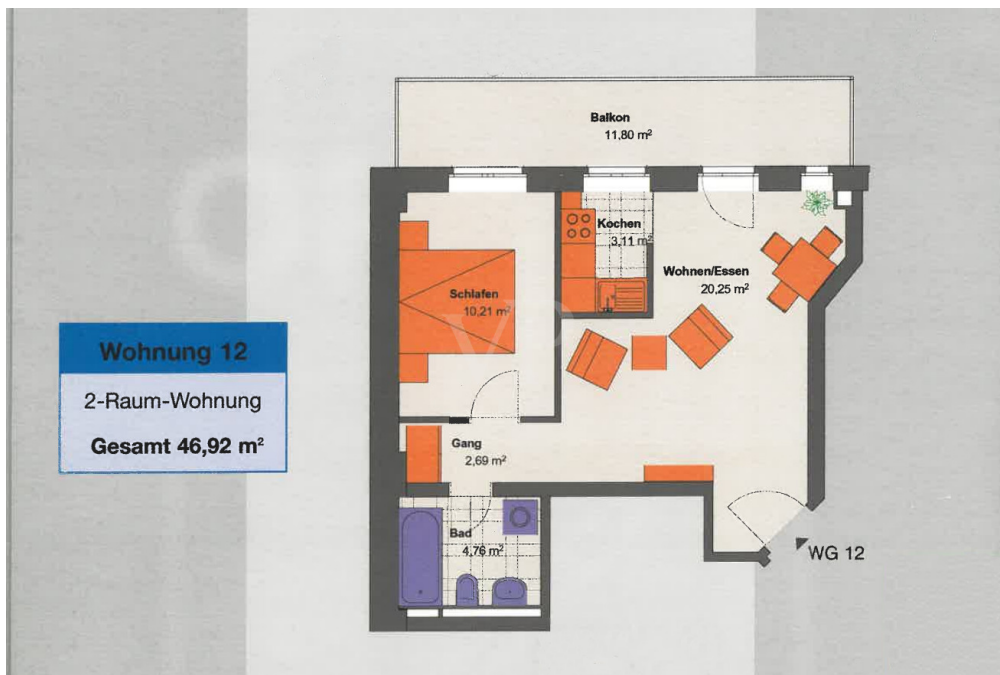
## The property





Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## The property



Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## A first impression

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 46,92 m<sup>2</sup> befindet sich im beliebten Dresdner Stadtteil Neustadt. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1900 und zeichnet sich durch eine gelungene Raumaufteilung sowie helle, freundliche Zimmer aus. Besonders hervorzuheben ist der vom Wohnbereich aus zugängliche Balkon mit insgesamt ca. 11,80 m<sup>2</sup>, welcher ausreichend Platz für gemütlichen Stunden im Freien bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört zudem ein Kelleranteil. Im Keller befinden sich auch der Anschluss für eine Waschmaschine sowie ein separater Fahrradkeller. Die Eigentumswohnung ist seit dem 01.03.2020 vermietet und erwirtschaftet aktuell jährliche Mieteinnahmen von netto 5.160,00 €. Es besteht die Möglichkeit, die Mieteinnahmen auf netto 5.934,00 € pro Jahr zu steigern. Zudem besteht die Option zur Eigennutzung, was die Immobilie besonders interessant für Selbstnutzer macht. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## Details of amenities

- 2-Zimmer Wohnung in Dresdner-Neustadt
- Wohnfläche 46,92 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1900
- Denkmalschutz
- 3.Obergeschoss
- Bad mit Badewanne
- Balkon
- Kelleranteil
- WM-Anschluss im Keller
- Fahrradkeller
- vermietet seit 01.03.2020
- Mieteinnahmen netto ist p.a. € 5.160,00
- Mieteinnahmen netto soll p.a. € 5.934,00
- Eigennutzung möglich



Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## All about the location

LAGE, LAGE LAGE.... EINMALIGE GELEGENHEIT IN DRESDEN-NEUSTADT! Eines der reizvollsten und begehrtesten Stadtviertel der Landeshauptstadt Dresden ist die Äußere Neustadt. Diese befindet sich in einem Gründerzeitviertel mit abwechslungsreichem Flair. Der Wechsel zwischen Neubauten und sanierten Häusern verleiht dem Viertel einen besonderen Charme. Die eng bebauten Straßenzüge mit den zahlreichen Gassen und Hinterhöfen, wo sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bars, Cafés und Restaurants befinden, laden zum Verweilen und Entspannen ein. Viele Museen und Theater sorgen für ein vielfältiges Kunst- und Kulturangebot. Sehenswert ist die Kunsthofpassage mit ihrer historischen Architektur. Aber auch für Naturliebhaber hat die Neustadt was zu bieten - der Alaunpark sowie die direkte Nähe zur Dresdener Heide. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur erreichen Sie beispielsweise mit den Straßenbahnlinien 3, 6, 7, 8, 11 und 13 die anderen Stadtteile. Insgesamt weist dieser Stadtteil alle Voraussetzungen für eine hervorragende Lebensqualität auf.

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## Other information

**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.

Property ID: 24441027 - 01099 Dresden / Neustadt

## 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)