

Dresden

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche am Großen Garten in Dresden

????????? ??????????: 24441028

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 81,57 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 24441028 - 01069 Dresden

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24441028 - 01069 Dresden

?? ??? ?????

???????? ??????????	24441028	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 81,57 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1997	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24441028 - 01069 Dresden

?????????????? ????????????

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ???	?????????	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	18.02.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	????????? ????????	???????????????????	
	???????????????	???????????????	

???????? ??????????: 24441028 - 01069 Dresden

?? ?????????



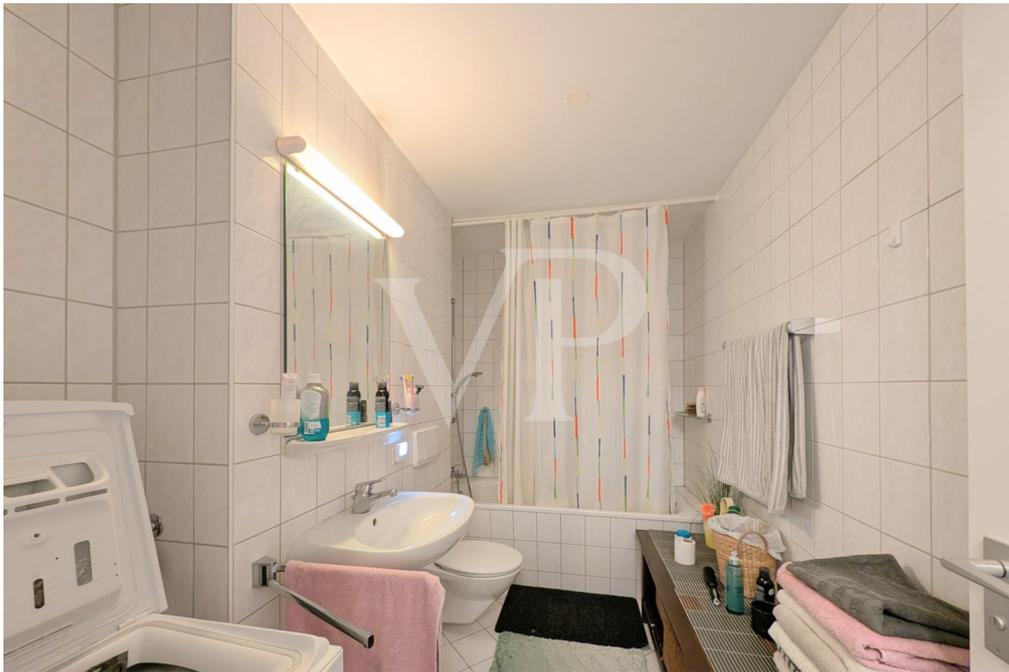
??????? ????????: 24441028 - 01069 Dresden

?? ????????



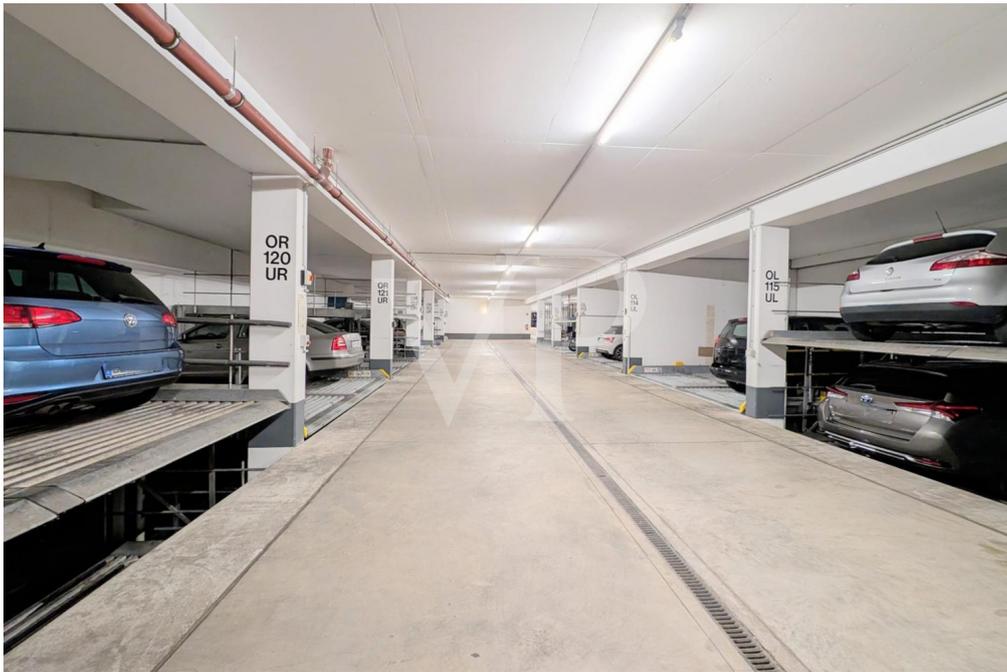
??????? ???????: 24441028 - 01069 Dresden

?? ????????



???????? ????????: 24441028 - 01069 Dresden

?? ????????



??????? ????????: 24441028 - 01069 Dresden

??? ?????? ???????????

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81,57 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Eigentumswohnung verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss sowie ein Gästebadezimmer. Besonderes Highlight der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit abgehender Küche und angrenzendem Balkon. In Ihrer künftigen Küche ist die Einbauküche bereits vorhanden. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Personenaufzug, was den Zugang zur Wohnung erleichtert. Die im Kaufpreis inkludierten TG-Stellplätze halten Ihre Fahrzeuge trocken und geschützt. Die Lage könnte nicht besser sein. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt, in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Restaurants, Supermärkten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

???????? ??????????: 24441028 - 01069 Dresden

????????????????? ??? ???? ?????

- 3-Zimmer Wohnung
- Wohnfläche 81,57 m<sup>2</sup>
- 1997 Baujahr
- 1.Obergeschoss
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne und WM-Anschluss
- Gästebadezimmer
- Balkon
- Kunststofffenster Isoglas
- Personenaufzug
- Fernwärme
- 2 Stellplätze TG Duplex
- Hausgeld: 348,00 EUR

??????? ???????: 24441028 - 01069 Dresden

??? ??? ??? ????????????

LAGE, LAGE, LAGE... Einmalige Gelegenheit in Dresden am Großen Garten! Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage Dresdens, die durch ihre Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und beliebten Einkaufsstraßen besticht. In nur ca. sieben Gehminuten erreichen Sie die Prager Straße, eine der bedeutendsten Einkaufsmeilen der Stadt, die eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants bietet. Optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, erreichen Sie sowohl den Hauptbahnhof als auch verschiedene Bus- und Straßenbahnhaltestellen in wenigen Minuten. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Die unmittelbare Nähe zum Großen Garten lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

??????? ????????: 24441028 - 01069 Dresden

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24441028 - 01069 Dresden

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 ??????  
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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