

Dresden – Klotzsche

# Attraktives Einfamilienhaus mit großzügigem Eckgrundstück in Dresden-Klotzsche

VP azonosító: 24441052



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.120 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Áttekintés

VP azonosító	24441052	Vételár	598.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96,7 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Konyttet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Beépített konyha, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1946		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végső energiafogyasztás	199.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.04.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az ingatlan



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Erfahren Sie den Wert  
Ihrer Immobilie

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





VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az ingatlan



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)*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)*

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Az els? benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus in Dresden-Klotzsche bietet auf einer Wohnfläche von ca. 97,00 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern ein gemütliches Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Eckgrundstück mit einer Fläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup>, welches durch zwei separate Einfahrten besonders flexibel genutzt werden kann. Ein Pool, eine Garage sowie ein Gartenhäuschen machen das Grundstück zu einem idealen Ort für Freizeit, Entspannung und Gartenfreunde. Die Fenster auf der Südseite sind mit Rollläden ausgestattet und bieten Schutz vor Sonne und Einblicken. Im Inneren verfügt das Haus über ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Besondere Akzente setzen die originellen Bleiglasfenster im Esszimmer und Eingangsbereich, die dem 1946 erbauten Haus seinen einzigartigen Charme verleihen. Mit seiner soliden Bauweise und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten, sowohl für ruhiges Wohnen als auch für individuelle Gestaltungswünsche. Ein ideales Zuhause in einer der begehrten Lagen von Dresden-Klotzsche! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Részletes felszereltség

- Solides Einfamilienhaus mit 5 Zimmer
- ca. 96,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.120,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Eckgrundstück mit zwei Einfahrten
- Garage
- Pool
- Gartenhäuschen
- Fenster Südseite mit Rollläden ausgestattet
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Gäste-WC

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie liegt im Stadtteil Klotzsche in Dresden, etwa 7 Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Klotzsche zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung aus, mit direkter Anbindung an das Autobahndreieck Dresden-Nord (A4 und A13) sowie die Bundesstraße B97, die sich in Nord-Süd-Richtung erstrecken und auch dem Flughafen Dresden. Der Stadtteil ist auch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, darunter die S-Bahnlinie S2, Straßenbahnlinie 7 sowie verschiedene Buslinien (70, 72, 77, 80, 308, 321). Die nächste S-Bahnhaltestelle ist lediglich 400 Meter entfernt. In Klotzsche befinden sich bedeutende Industrieansiedlungen, darunter die Halbleiterwerke von Infineon, Globalfoundries und ZMD sowie die Elbe Flugzeugwerke der EADS am Flughafen. Die direkte Umgebung ist geprägt von Einfamilienhausbebauung und bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung. Auch das angrenzende Waldgebiet ist leicht erreichbar, ideal für Naturfreunde und Erholungssuchende.

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 199.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Drezda  
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)