

Dresden

# Einzigartige Maisonettewohnung in Dresden-Stetzsch – Lichtdurchflutet mit großer Dachterrasse

VP azonosító: 24441023b



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

**VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5**

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Áttekintés

VP azonosító	24441023b	Vételár	149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 63,5 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
EMELET	2		
Szobák	2.5		
Hálósobák	1		
FÜRDŐSZOBÁK	1	Modernizálás / Felújítás	2010
ÉPÍTÉS ÉVE	1905	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 91 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végső energiafogyasztás	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

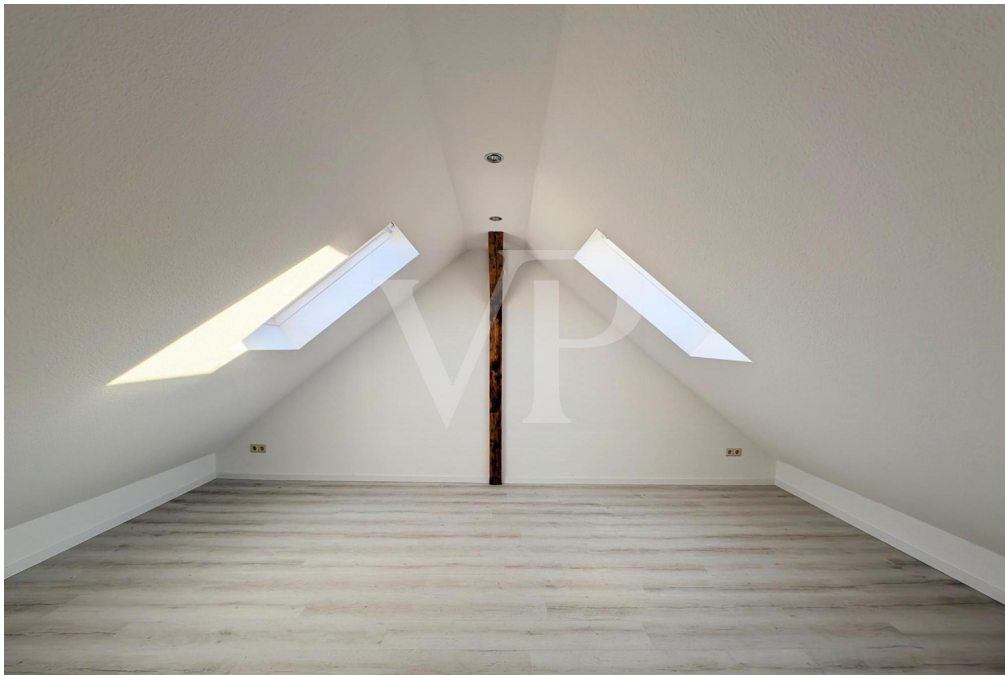
## Az ingatlan





VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Az ingatlan

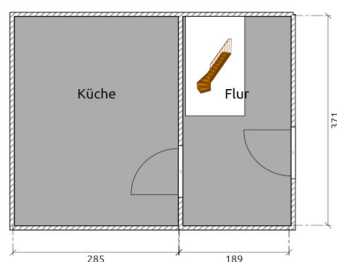


VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Alaprajzok

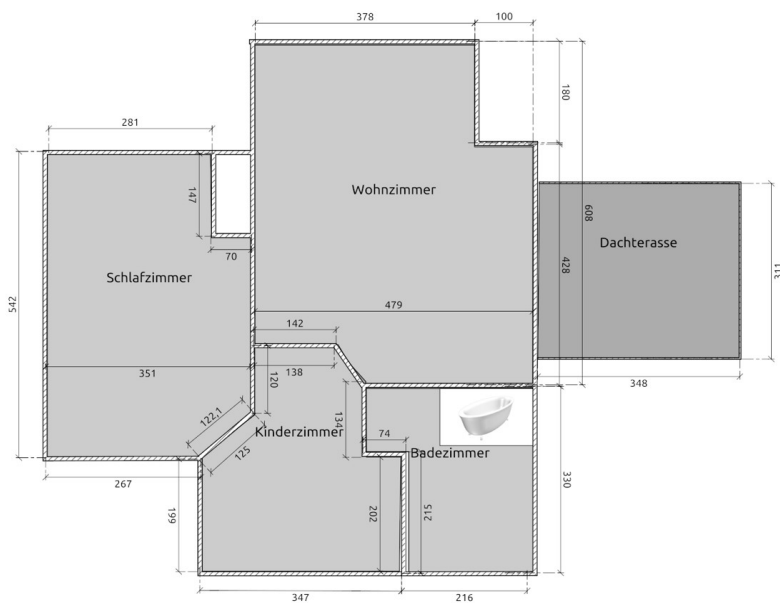
Dresden, Podemusstr. 4, WG 6

2. OG (unterer Teil)



	Grundfläche	Wohnfläche
Wohnzimmer:	26 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	18 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	11 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>
Küche:	10,5 m <sup>2</sup>	10,5 m <sup>2</sup>
Bad:	8 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Flur:	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Dachterasse:	11 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>
Gesamt:	91,5 m <sup>2</sup>	63,5 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß (oberer Teil)



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Az els? benyomás

Diese außergewöhnliche 2,5-Raum-Maisonettewohnung vereint modernes Wohnen mit historischem Charme in einem Gebäude aus dem Jahr 1905. Mit einer Wohnfläche von ca. 63,50 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Nutzfläche von ca. 91,50 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Raum für kreative Gestaltung und individuellen Wohnkomfort. Das Herzstück der Wohnung ist die lichtdurchflutete Wohnzimmer-Galerie, die durch bodentiefe Fenster beeindruckt und eine einladende Atmosphäre schafft. Von der großen Dachterrasse genießen Sie einen traumhaften Blick auf das Spitzhaus in Radebeul – ein perfekter Ort, um die Ruhe und die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, was für Helligkeit und Komfort sorgt. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine neue Gasheizung, die 2024 installiert wurde, sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz und Wohlbehagen. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und bezugsfertig, was Ihnen einen schnellen Einzug oder die sofortige Nutzung als Kapitalanlage ermöglicht. Die Immobilie liegt im ruhigen Stadtteil Dresden-Stetzsch, der durch seine grüne Umgebung und hervorragende Anbindung an die Stadt besticht. Erleben Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer begehrten Wohnlage, die Ruhe und Stadtnähe harmonisch miteinander vereint. Dieses Angebot eignet sich perfekt für Individualisten, die ein stilvolles Zuhause mit viel Licht und Freiraum suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## Részletes felszereltség

- Wohnfläche ca. 63,50 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 91,50 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1905
- Modernisierung im Jahr 2010
- Maisonettewohnung
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer/Galerie mit bodentiefe Fenster
- große Dachterrasse (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Blick zum Spitzhaus Radebeul
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- neue Gasheizung in 2024
- Keller

**VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24441023b - 01157 Dresden

## 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)