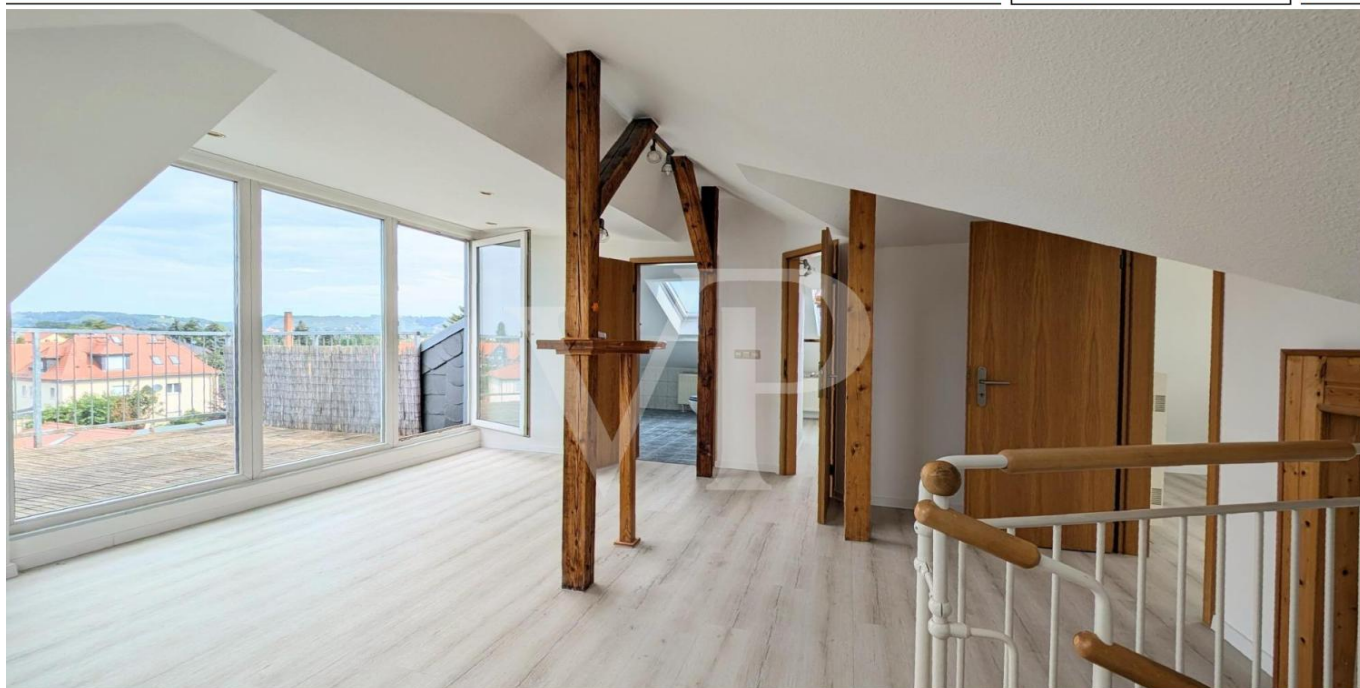


Dresden

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

Número da propriedade: 24441023



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Numa vista geral

Número da propriedade	24441023	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 115,5 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 143 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1905		

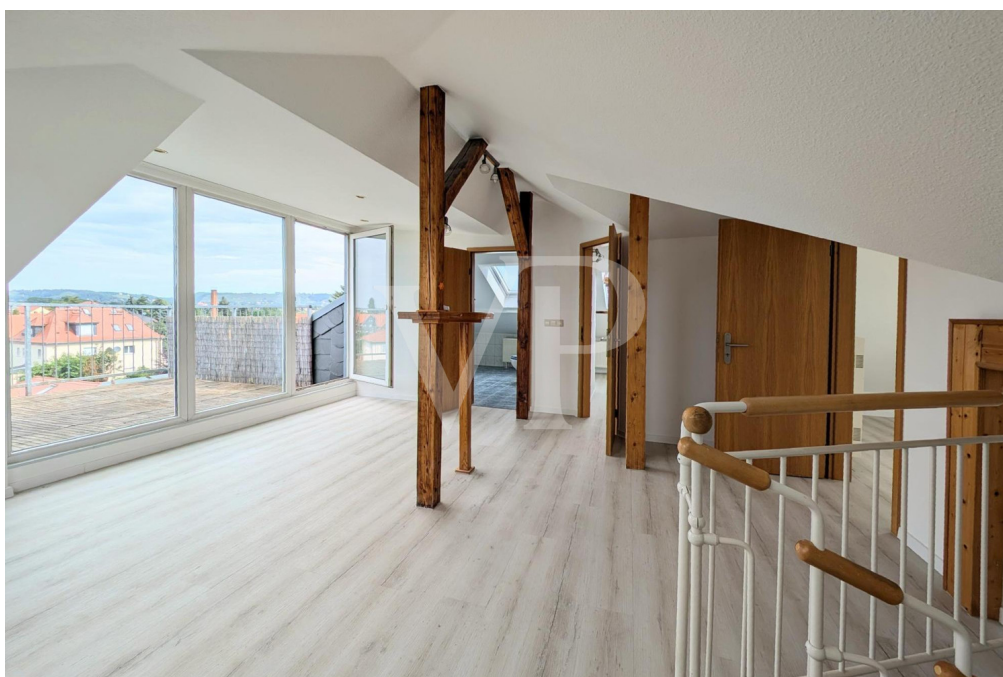
Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	159.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.04.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## O imóvel





Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Uma primeira impressão

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



Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24441023 - 01157 Dresden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)