

Dresden – Klotzsche

# Attraktives Einfamilienhaus mit großzügigem Eckgrundstück in Dresden-Klotzsche

Property ID: 24441052



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

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.120 m<sup>2</sup>

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

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

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24441052                              |
| Living Space         | ca. 96,7 m <sup>2</sup>               |
| Roof Type            | Hipped roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1946                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 598.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen, Balcony               |

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 18.04.2033        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 199.90 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | F                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1926                           |



Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## The property





Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## The property



Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## The property





Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## The property



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)





Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## The property



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



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)*

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## A first impression

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

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## All about the location

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.

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 199.90 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

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)