

Dresden

# Vermietete 3-Raumwohnung in zweiter Reihe in Bestlage

CODE DU BIEN: 25441010



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

PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25441010                 |
| Surface habitable      | ca. 68,59 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1995                     |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 210.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Espace locatif               | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.08.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 71.90 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                                        |

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## La propriété



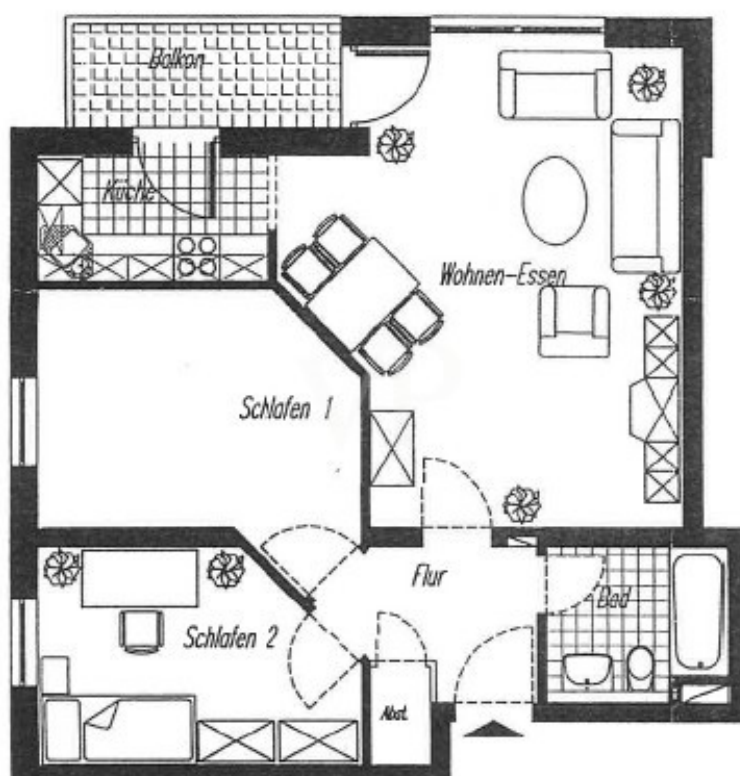
CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## Une première impression

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1995 im 1. Obergeschoss und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Wohneinheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei praktisch geschnittenen Zimmern, einem innenliegenden Abstellraum für hauswirtschaftliche Zwecke sowie einem großzügigen Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist.

Die Lage in zweiter Reihe sorgt für eine angenehme Ruhe und reduziert die akustische Einwirkung der Straße deutlich – ideal für Mieter mit dem Wunsch nach urbanem Wohnen in entspannter Atmosphäre. Die Wohnung wird über eine effiziente Fernwärmeversorgung beheizt und erreicht die Energieeffizienzklasse B, was sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Ein zum Objekt gehörender Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und gefragten Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und Nahversorgung – ein solides Investment mit langfristiger Perspektive.

**CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete im Dresdner Osten – einem Stadtteil, der durch seine gewachsene Struktur, grüne Umgebung und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Lage vereint urbane Lebensqualität mit ruhiger Wohnatmosphäre: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Senioren attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Darüber hinaus sorgen gut ausgebaute Radwege und kurze Wege ins Grüne – etwa zu den Elbwiesen oder in den Großen Garten – für zusätzliche Lebensqualität.

Nicht zuletzt trägt die architektonische Vielfalt und die hohe Wohnnachfrage in diesem Stadtteil zur langfristigen Wertstabilität und Attraktivität für Kapitalanleger bei.

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25441010 - 01277 Dresden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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