Dresden / Plauen

# Gelegenheit! 4 Raum Maisonettewohnung inkl. Balkon und Stellplatz in Dresden Plauen

***Número da propriedade: 25441066***

**PREÇO DE COMPRA:** 498.000 EUR • **ÁREA:** ca. 105 $m^2$ • **QUARTOS:** 4

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**


- 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: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25441066 |
| Área | ca. 105 m² |
| Quartos | 4 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1996 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 498.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2025 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 30 m² |
| Móveis | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 17.09.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 111.60 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996 |

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Uma primeira impressão

Diese einzigartige Maisonettewohnung in einem 1996 saniertem Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit einem großzügigen Raumangebot und moderner Bauqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m², verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Wohnung reichlich Platz für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften. Das Haus entspricht heutigen baulichen Standards. Pro Etage befinden sich nur zwei Wohnungen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Insgesamt umfasst das Haus sechs Wohneinheiten. Ein besonderes Highlight ist das großzügige, helle Esszimmer, welches mit einer modernen Einbauküche samt Einbauschränken und großzügigem Esstisch ausgestattet ist und direkten Zugang zu einem gemütlichen Balkon bietet. Die Wohnung verfügt über ein modernisiertes Badezimmer, ausgestattet mit großer bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung. Über eine Treppe erreicht man das ausgebaute Dachgeschoß mit großer Ankleide und einem Schlafzimmer. Die Wohnung selbst steht zeitnah frei. Dresden-Plauen zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, viel Grün und eine angenehme Mischung aus städtischem Flair und historischem Ambiente aus.

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Detalhes do equipamento

- Baujahr 1996, Kernsanierung Haus
- Gaszentralheizung neu 2025, Fußbodenheizung im Bad
- Bad inkl. bodengleicher Dusche, Badewanne neuwertig 2016
- Gegensprechanlage
- ca. 105 m2 Wohnfläche, zzgl. 30 m2 Nutzfläche
- 4 Zimmer inclusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- Balkon
- 1 Freistellfläche für PKW im Innenhof, Kellerabteil inkl. WM-Anschluß
- moderne Einbauküche inkl. Weinregal , Kücheninsel und hochwertiger Einbaumöbel
- 6 Parteienhaus

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt wunderbar ruhig und zugleich sehr zentral am südlichen Stadtrand. Nahe an sämtlicher Infrastruktur gelegen - ÖPNV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gymnasium und die Technische Universität Dresden sind fußläufig erreichbar. Umgeben von Bürgerhäusern und Villen lebt es sich herrlich modern und elegant zugleich. Das Wohnviertel ist geprägt von viel Grün, einem sehr schönen Baumbestand und vielen Restaurants.
Die Lage des Grundstückes ist ruhig und bietet zu jeder Zeit Erholung und Entspannung. In der Nähe befindliche Parkanlagen und Grünflächen laden zum Spazieren ein.

**Número da propriedade: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen**

# Pessoa de contacto

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

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com