

Dresden

# 3-Raum-Terrassenwohnung in beruhigter Lage Dresden-Plauens

Objektnummer: 25441008



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25441008                 |
| Wohnfläche   | ca. 76,24 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1996                     |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 235.000 EUR                                                                           |
| Wohnung            | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche         | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Vermietbare Fläche | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung        | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 122.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |



Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



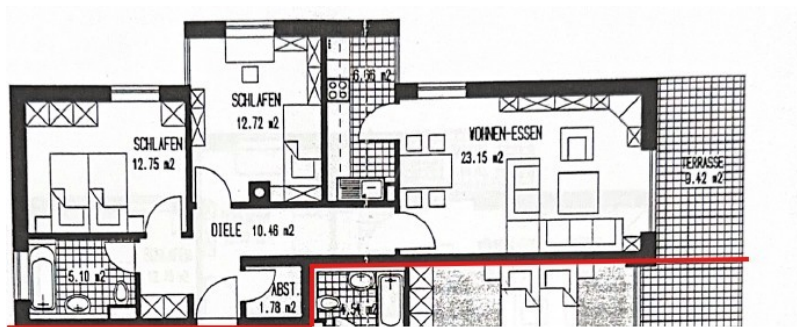
Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 im gefragten Stadtteil Dresden-Plauen. Aktuell ist die Einheit vermietet und bietet somit eine Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf ein stabiles Investment in guter Lage setzen.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei angenehm geschnittenen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem anschließenden kleinen Gartenanteil schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – ein begehrtes Ausstattungsmerkmal, das sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern auf hohe Nachfrage trifft.

Die Ausrichtung zur Anliegerstraße sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume, während der ebenerdige Zugang ein hohes Maß an Komfort bietet – ideal auch für Senioren oder junge Familien.

Mit ihrer soliden Bauweise, der attraktiven Lage in Plauen sowie dem bestehenden Mietverhältnis stellt diese Immobilie ein wertstabiles und nachhaltig vermietbares Investment dar.

Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Alles zum Standort

Dresden-Plauen gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und grüner Umgebung. Der Stadtteil erfreut sich bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen großer Beliebtheit – nicht zuletzt wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und vielfältigen Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt, zur TU Dresden sowie zum Hauptbahnhof. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt „Dresden-Plauen“ bietet schnellen Anschluss in alle Richtungen. Für den Individualverkehr besteht über die B170 und die nahe A17 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe, die zu einem lebendigen, aber nicht überlaufenen Stadtteilbild beitragen.

Zudem punktet Plauen mit seiner Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Fichteturm, dem Hohen Stein oder dem Plauenschen Grund – ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25441008 - 01187 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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