

Dresden / Plauen

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

Objektnummer: 25441066



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

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

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25441066      |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1996          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 498.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 17.09.2035     |
| Befeuierung                | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 111.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



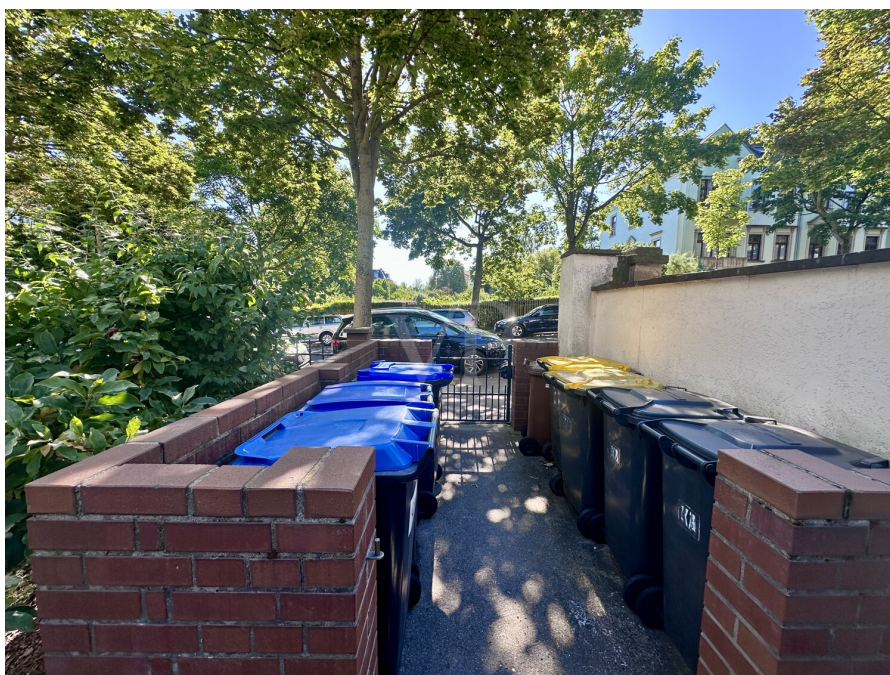
Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonettewohnung in einem 1996 saniertem Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit einem großzügigen Raumangebot und moderner Bauqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, 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.

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Ausstattung und Details

- 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 inklusive 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

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25441066 - 01187 Dresden / Plauen

## 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)