

Dresden – Pieschen

Stadtvilla in Dresden Trachenberge

???????? ?????: 25229100



www.von-poll.com

???? ?????: 450.000 EUR • ?????: ca. 174 m² • ??: 8 • ??: 630 m²

??????? ????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25229100	????? ???????	450.000 EUR
???????????	ca. 174 m²	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????????		?????????????????
	??????	?????????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	1880	????? ??????????????	1995
		?????????	????????
		???????????????	
		?????????	??????, ??????????

??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ??????????	298.97 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	31.07.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ???????????	?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1992

??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



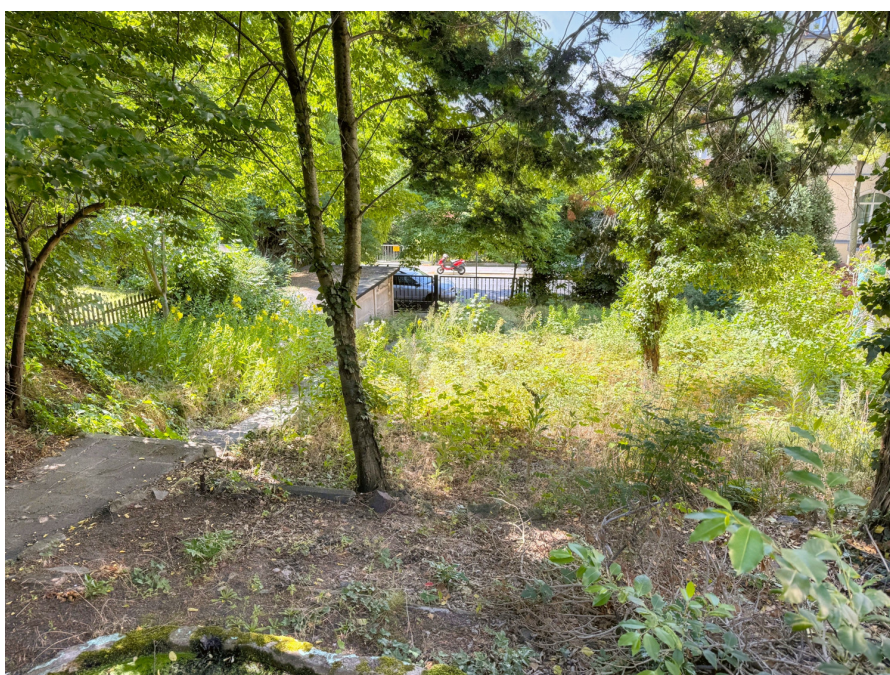
??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????? : 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????? : 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



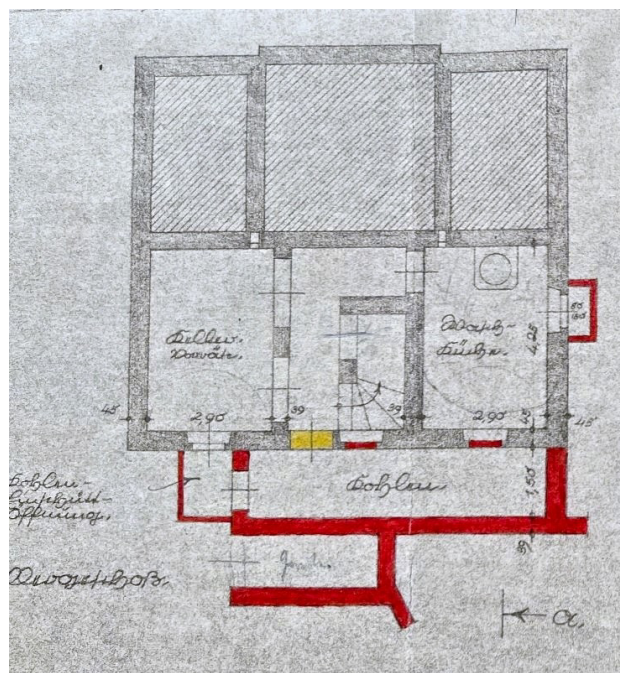
???????? ??: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ???????



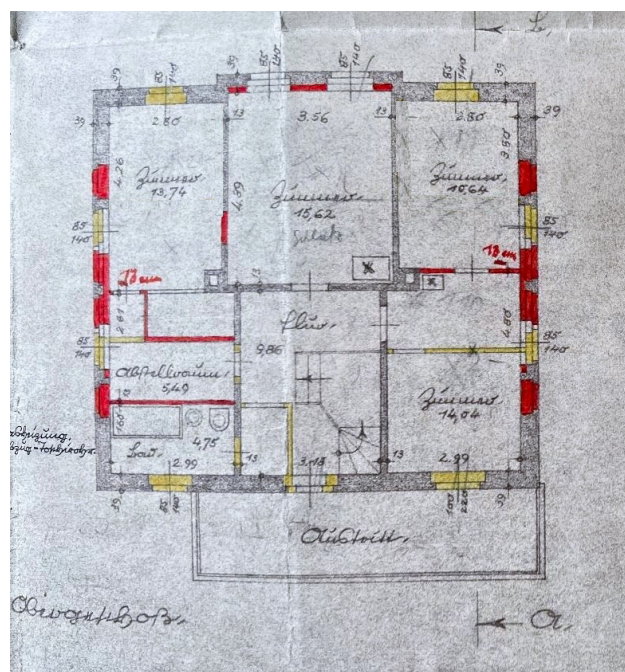
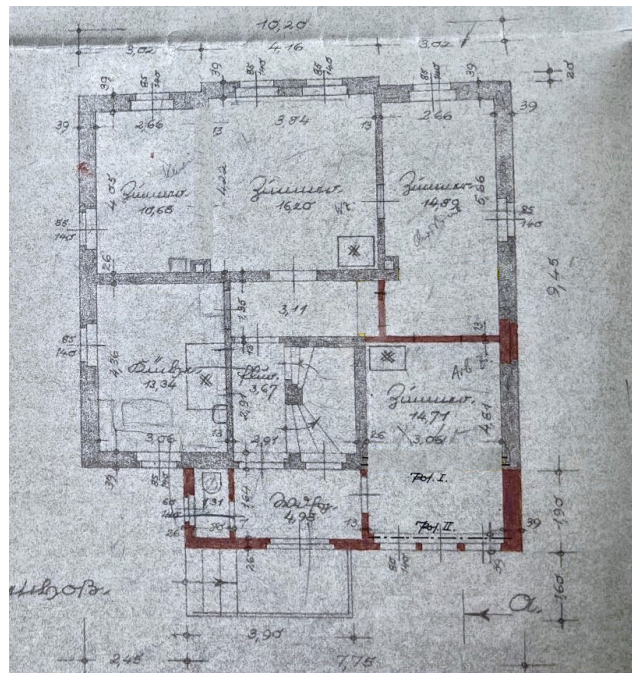
??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



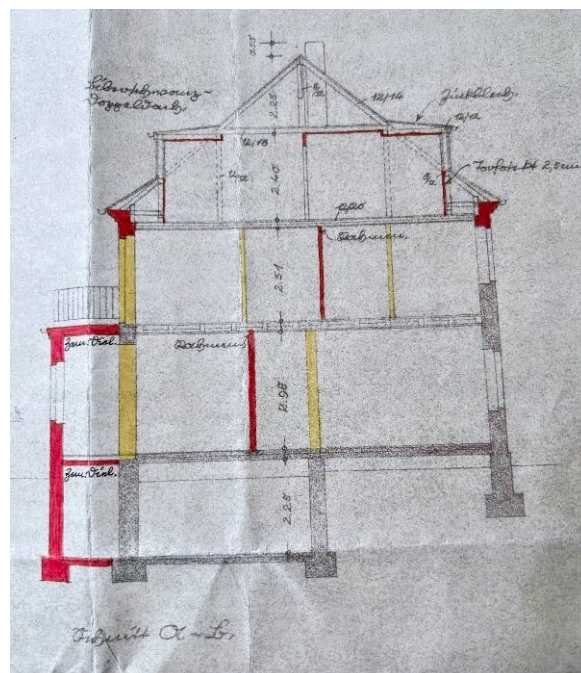
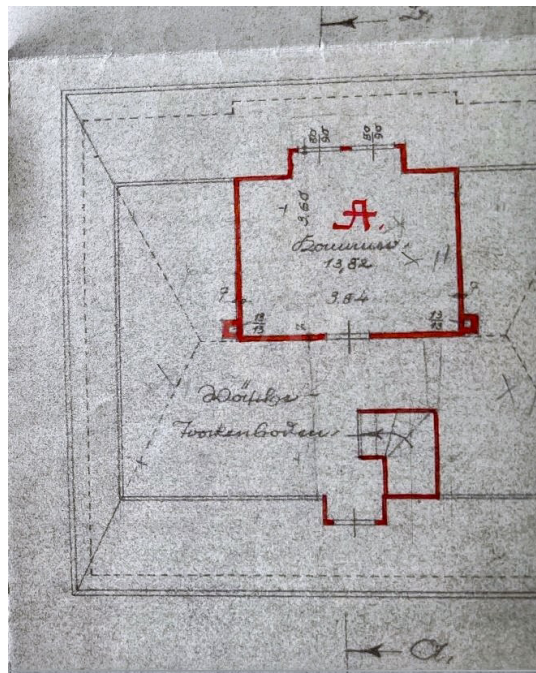
??????? ???????? : 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



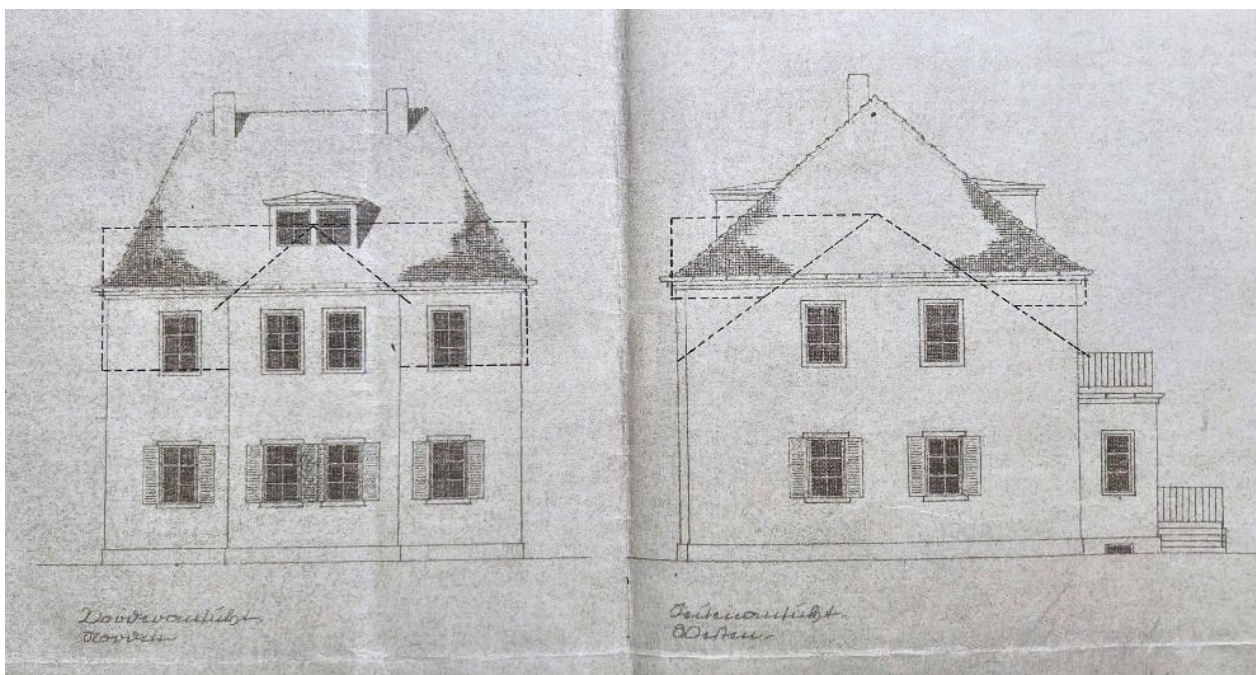
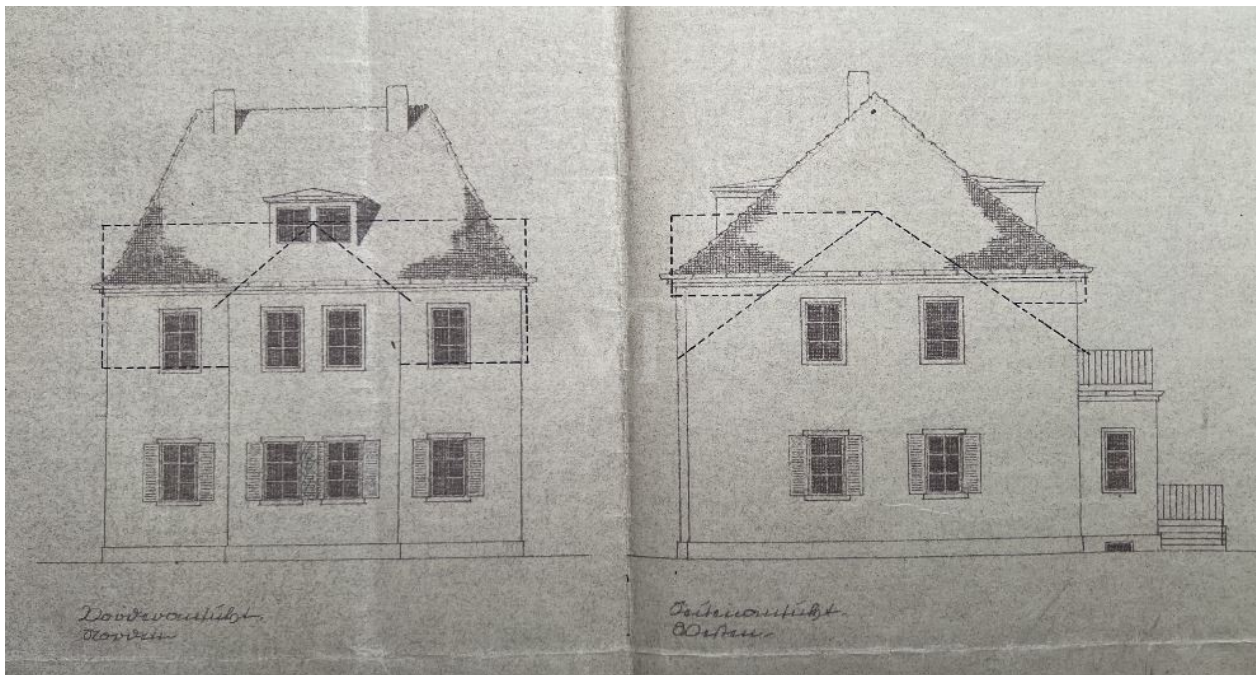
??????? ???????? : 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ????????



??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?? ???????



??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

??? ?????? ??????????

Die familienfreundliche Lage zum Dresdner Norden, dem Flughafen, der Autobahn und den nahen Erholungsgebieten der Dresdner Heide, machen diesen Wohnstandort ausgesprochen interessant.

Das 1880 gebaute Haus steht auf einem ca. 630m² großen Grundstück und bietet aktuell ca. 174 m² Wohnfläche.

Ursprünglich als 2 Familienhaus erbaut, bietet es mit seinen 8 ansprechend großen Zimmern genügend Platz für die Familie.

Grundlegende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden in den 90ziger Jahren durchgeführt, u. a. der Einbau einer Gasheizung, ebenso neue Fenster und zu einem großen Teil auch die Elektrik. Es sind noch einige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig, um das Haus in die heutige Zeit zu holen. Unter anderem muss der Sanitärbereich komplett neu konzipiert werden, ebenso bedarf das Dach einer Neueindeckung. Dennoch bietet dieses Objekt den zukünftigen Eigentümern eine gute Bausubstanz und vielfältige Möglichkeiten der wohnlichen Nutzung.

Das Haus wird über einen Vorflur betreten, von dem ein Zimmer und das Gäste-WC abgehen. Durch eine schöne Schwingtür gelangt man in den eigentlichen Flur des Erdgeschosses, hier befinden sich die Zugänge zur ehemaligen Küche, dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer, ebenso zu den Treppen in den Keller und das Obergeschoss. Das Obergeschoss hat aktuell 4 Zimmer, ein Bad und einen Abstellraum. Das Dachgeschoss erreicht man über eine bequeme Treppe vom Obergeschoss. Hier befindet sich 1 Dachzimmer und der Bodenbereich. Dieser Bereich könnte, bei Bedarf, noch großzügig ausgebaut werden, um weitere Wohnfläche zu schaffen.

Im großzügigen Keller des Hauses befindet sich der Heizungsraum. Der Keller bietet ausreichend Räume zur Lagerung oder Hobby, sogar unter der Terrasse befinden sich Räumlichkeiten. Hervorzuheben ist die taghelle Waschküche, welche ausreichend Platz zum Waschen und Trocknen bietet.

Das große Grundstück ist vielseitig nutzbar und bietet mit seiner angenehmen Größe ausreichend Platz für Hobby und Freizeit.

Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Hier finden Sie Förderprogramme für Familien:

* <https://www.sab.sachsen.de/familienwohnen>

* <https://www.sab.sachsen.de/kfw-wohneigentumsprogramm>

* <https://www.sab.sachsen.de/sab-f%C3%B6rdererg%C3%A4nzungsdarlehen>

??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

???????????????? ???? ?????????

ausgesprochen gute, familienfreundliche Wohnlage, mit guter infrastruktureller Anbindung

Haus mit Stadtgarten

schöner Grundriss

Unterkellert

8 Zimmer für die große Familie

Fenster isoGlas 3-fach verglast

Rollläden im Erdgeschoss

ausbaubares Dachgeschoss

Sanierungsbedarf

zusätl. Bauland

??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

??? ??? ??? ???????????

Lage:

Pieschen ist ein Stadtteil im nordwestlichen Teil von Dresden, rechtselbisch gelegen und unmittelbar nördlich der Elbe. Er ist bekannt für seine gut erhaltene historische Bausubstanz, insbesondere in Altpieschen, und seine Nähe zu den Elbwiesen. Der Stadtteil hat sich von einem Fischerdorf zu einem lebendigen Wohngebiet mit gründerzeitlicher Bebauung und einer vielfältigen Infrastruktur entwickelt. Infrastruktur und Freizeit: Pieschen verfügt über eine gute Anbindung an das Stadtzentrum durch Straßenbahnlinien wie die Linien 4, 9 und 13. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Bars, und die Elbwiesen laden zu Freizeitaktivitäten ein.

??????? ?????????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 298.97 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25229100 - 01129 Dresden – Pieschen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84, 01445 Radebeul

Tel.: +49 351 - 89 56 134 0

E-Mail: radebeul@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com