

Dresden

Charmante 4-Raum-Wohnung mit Balkon in Dresden

????????? ??????????: 25441060

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 365.700 EUR • ??????????: ca. 116,98 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

???????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

?? ??? ??????

???????? ?????????	25441060	????? ??????	365.700 EUR
???????????	ca. 116,98 m ²	???????????	???????
???????	3	???????????	Käuferprovision
???????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1996	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????	???????????	
	??????????	???????	WC ????????????,
			??????????

???????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	84.30 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	12.12.2027	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1996

??????? ???????: 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



???????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

?? ?????????



??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



???????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

?? ?????????



??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



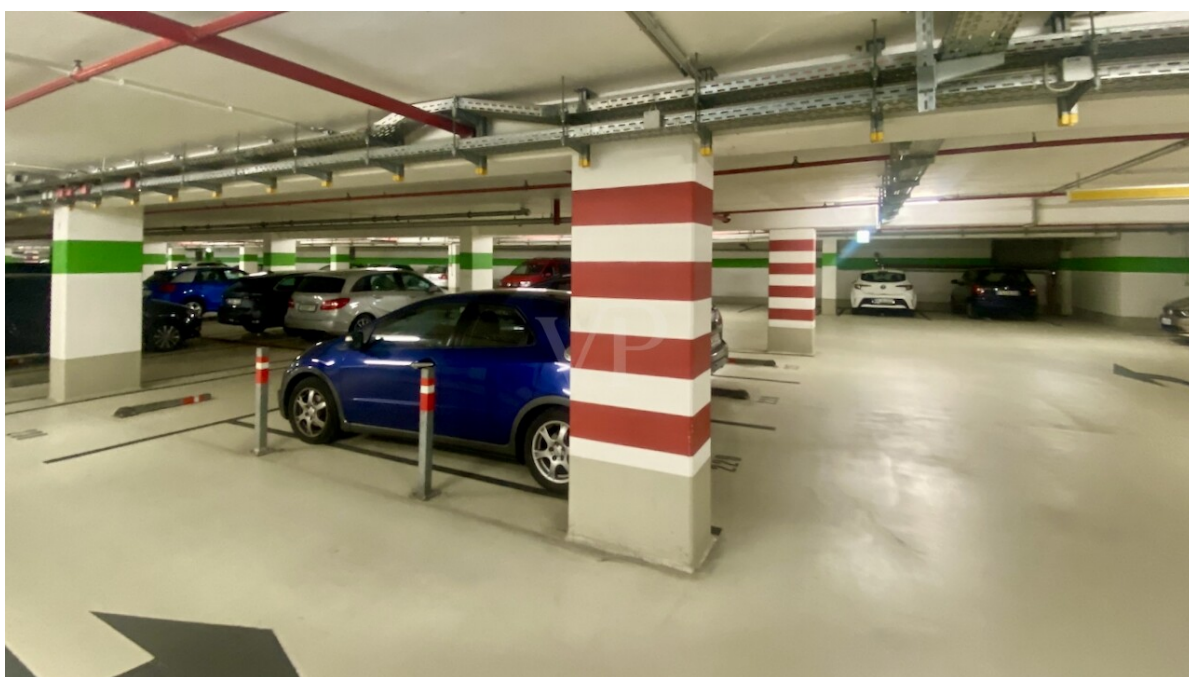
??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



??????? ???????? : 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



??????? ???????: 25441060 - 01189 Dresden

?? ????????



??????? ??????: 25441060 - 01189 Dresden

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

Willkommen zu dieser gepflegten und großzügigen 4-Zimmer-Wohnung im 3.Stock eines im Jahr 1996 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Die Wohnfläche von ca. 116,98 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen hohen Ausstattungsstandard. Die großzügige, lichtdurchflutete Wohnung bietet Komfort und Funktionalität für anspruchsvolle Eigennutzer oder Familien, die ein neues Zuhause in angenehmer Umgebung suchen.

Die Wohnung besticht mit zwei geräumigen Balkonen, die Ihnen reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Dank der großen Fensterflächen und der cleveren Ausrichtung der Zimmer genießen Sie helles, freundliches Tageslicht in nahezu allen Wohnbereichen.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-Ess-Bereich fungiert als zentraler Treffpunkt der Wohnung. Hier lassen sich gemütliche Stunden mit Familie und Freunden ebenso verwirklichen wie die ruhigen Momente des Alltags.

Drei separate Zimmer bieten ausreichend Rückzugsraum für alle Bewohner. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet, der ebenso viel Stauraum wie Komfort verspricht. Die beiden weiteren Zimmer können flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Das moderne Badezimmer begeistert durch seine durchdachte Ausstattung. Es verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne, sodass Sie den Mehrwert einer individuellen Nutzung genießen können. Die hochwertigen Isolierglasfenster aus Kunststoff sorgen für eine effiziente Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima, ergänzt durch eine zeitgemäße Fernwärme-Heizung. Über den praktischen Abstellraum hinaus steht Ihnen ein separater Kelleranteil zur Verfügung, der zusätzliche Lagerfläche bietet.

Zwei Balkone, gut von den Haupträumen zugänglich, erweitern den Wohnraum und sorgen sowohl morgens als auch abends für attraktive Außenbereiche mit einem unverbaubaren Blick über Dresden. Hier können Sie die Sonne genießen oder sich nach einem erfüllten Tag erholen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz garantiert Ihnen bequemen Zugang zur Wohnung und schützt Ihr Fahrzeug bei jedem Wetter. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem

gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität.

Die Lage verbindet eine attraktive, ruhige Nachbarschaft mit guter Anbindung an das urbane Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten hohen Wohnkomfort im Alltag.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese lichtdurchflutete Wohnung mit 2 x Balkon und durchdachter Ausstattung kennenzulernen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses wohnfreundliche Angebot zu präsentieren.

VON POLL DRESDEN

Henrik Otto (Betriebswirt) | henrik.otto@von-poll.com

??????? ???????: 25441060 - 01189 Dresden

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

- 4-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche 116,98 m²
- zwei Balkone
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- begehbare Kleiderschrank
- Kunststofffenster Isoglas
- Kelleranteil
- TG-Stellplatz

??????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

Gut Vernetzt und Grün in Dresden-Kleinpestitz

Die Wohnung liegt im Stadtteil Dresden-Kleinpestitz, einem angenehmen und gewachsenen Wohngebiet am südlichen Stadtrand von Dresden. Hier genießen die Bewohner eine ruhige und grüne Umgebung, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Bildung:

Familien profitieren von zahlreichen nahegelegenen Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Nähe zur Technischen Universität Dresden sorgt zudem für ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten:

Direkt im Stadtteil sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (30m!) vorhanden – darunter Supermärkte, Discounter und lokale Fachgeschäfte. Für größere Einkäufe oder spezielle Produkte bieten sich nahegelegene Einkaufszentren oder die Innenstadt Dresdens an, die gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und andere Stadtteile. Die nur ca. 2 km entfernte Autobahn A17 ermöglicht zudem eine optimale Erreichbarkeit für Pendler sowie schnelle Verbindungen nach Prag und in das Umland.

Gastronomie & Freizeit:

In der Umgebung befinden sich vielfältige Gastronomiebetriebe – von entspannten Cafés bis hin zu traditionellen Restaurants (Dresdner Aussicht - 30m). Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grünflächen und Parks in der Nähe zur Verfügung, die zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Entspannen einladen.

Diese Lage bietet die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung, was sie besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturfreunde macht.

??????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 84.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 25441060 - 01189 Dresden

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

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

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

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

www.von-poll.com