

Dresden

## Stadtvilla mit großem Grundstück im Dresdner Südosten mit Potential für EFH in 2. Reihe

CODICE OGGETTO: 23441027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 808.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 990 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23441027                           |
| Superficie netta    | ca. 198 m²                         |
| Vani                | 6                                  |
| Camere da letto     | 5                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1936                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 808.000 EUR                                                                            |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2007                                                                                   |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                              |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.11.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 137.70 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1936                |

CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte Stadtvilla, 1936 erbaut, die im Jahr 2007 zuletzt modernisiert wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 198 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 990 m<sup>2</sup>. Interessant ebenso für Investoren, da bebaubar in 2. Reihe mit einem EFH. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und zwei Gäste-WCs. Das ausgebautе Dachgeschoss mit separatem WC bietet zusätzlichen Platz und kann als weiteres Zimmer oder als Büro genutzt werden, je nach individuellen Bedürfnissen. Die Immobilie verfügt über ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein Gartenhaus im Landhausstil mit einer gemütlichen Grillveranda. Hier können Sie ungestört die warmen Sommerabende genießen. Eine Sauna rundet die Ausstattung dieses Hauses ab. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hohe Lebensqualität und reichlich Platz für eine Familie oder alle, die gerne großzügig wohnen möchten. Der gepflegte Zustand, die gehobene Ausstattungsqualität und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

**CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche ca. 198,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 990,00 m<sup>2</sup>
- Bau eines EFH in 2. Reihe denkbar
- 5 Schlafzimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zwei Gäste-WC
- Gartenhaus im Landhausstil
- Sauna
- Fensterläden Aluminium

**CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lockwitz liegt am südöstlichen Rand von Dresden, am Ausgang des Lockwitztals. Mit der Zeit der Industrialisierung entstanden mehrere Einfamilien- und Wohnhäuser im Ort. 1930 wurde Lockwitz zu Dresden eingemeindet. Lockwitz erstreckt sich im Süden bis hinauf auf die auslaufenden Hänge des Lockwitztals und weist hier eine sehr grüne und lockere Bebauung auf. Heute ist Lockwitz ein beliebtes Wohngebiet für die Dresdner, die die Nähe zum nahen Lockwitzgrund als Erholungsort suchen. Direkt vor dem Schloss gibt es 3 Buslinien, welche ins Stadtzentrum, zur S-Bahn und in Richtung Kleinschachwitz fahren. Auch die Filiale der Stadtparkasse, eine Bäckerei und eine Fleischerei befinden sich unmittelbar gegenüber vom Schlosspark.

**CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

CODICE OGGETTO: 23441027 - 01257 Dresden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresda  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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