

Dresden – Klotzsche

Attraktives Einfamilienhaus mit großzügigem Eckgrundstück in Dresden-Klotzsche

Objektnummer: 24441052



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,7 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.120 m²

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

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

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Auf einen Blick

Objektnummer	24441052
Wohnfläche	ca. 96,7 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1946
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	199.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Die Immobilie



Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Die Immobilie



Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Die Immobilie



Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/dresden



Erfahren Sie den Wert
Ihrer Immobilie

www.von-poll.com/dresden



Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Die Immobilie



Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/dresden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Objektvorstellungstermin mit uns:

SHOP DRESDEN +49 351 21 06 869 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in Dresden-Klotzsche bietet auf einer Wohnfläche von ca. 97,00 m² und insgesamt 5 Zimmern ein gemütliches Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Eckgrundstück mit einer Fläche von ca. 1.120 m², welches durch zwei separate Einfahrten besonders flexibel genutzt werden kann. Ein Pool, eine Garage sowie ein Gartenhäuschen machen das Grundstück zu einem idealen Ort für Freizeit, Entspannung und Gartenfreunde.

Die Fenster auf der Südseite sind mit Rollläden ausgestattet und bieten Schutz vor Sonne und Einblicken. Im Inneren verfügt das Haus über ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Besondere Akzente setzen die originellen Bleiglasfenster im Esszimmer und Eingangsbereich, die dem 1946 erbauten Haus seinen einzigartigen Charme verleihen.

Mit seiner soliden Bauweise und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten, sowohl für ruhiges Wohnen als auch für individuelle Gestaltungswünsche. Ein ideales Zuhause in einer der begehrten Lagen von Dresden-Klotzsche!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Ausstattung und Details

- Solides Einfamilienhaus mit 5 Zimmer
- ca. 96,70 m² Wohnfläche
- ca. 1.120,00 m² Grundstücksfläche
- Eckgrundstück mit zwei Einfahrten
- Garage
- Pool
- Gartenhäuschen
- Fenster Südseite mit Rollläden ausgestattet
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Gäste-WC

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Stadtteil Klotzsche in Dresden, etwa 7 Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Klotzsche zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung aus, mit direkter Anbindung an das Autobahndreieck Dresden-Nord (A4 und A13) sowie die Bundesstraße B97, die sich in Nord-Süd-Richtung erstrecken und auch dem Flughafen Dresden.

Der Stadtteil ist auch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, darunter die S-Bahnlinie S2, Straßenbahnlinie 7 sowie verschiedene Buslinien (70, 72, 77, 80, 308, 321). Die nächste S-Bahnhaltestelle ist lediglich 400 Meter entfernt. In Klotzsche befinden sich bedeutende Industrieansiedlungen, darunter die Halbleiterwerke von Infineon, Globalfoundries und ZMD sowie die Elbe Flugzeugwerke der EADS am Flughafen.

Die direkte Umgebung ist geprägt von Einfamilienhausbebauung und bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung. Auch das angrenzende Waldgebiet ist leicht erreichbar, ideal für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 199.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24441052 - 01109 Dresden – Klotzsche

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com