

Dresden

## 3-Raum-Terrassenwohnung in beruhigter Lage Dresden-Plauens

Número da propriedade: 25441008



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

PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 76,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 25441008                 |
| Área                  | ca. 76,24 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 3                        |
| Casas de banho        | 1                        |
| Ano de construção     | 1996                     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 235.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Área arrendáve              | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Consumo final de energia                                 | 122.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 03.08.2031          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## O imóvel



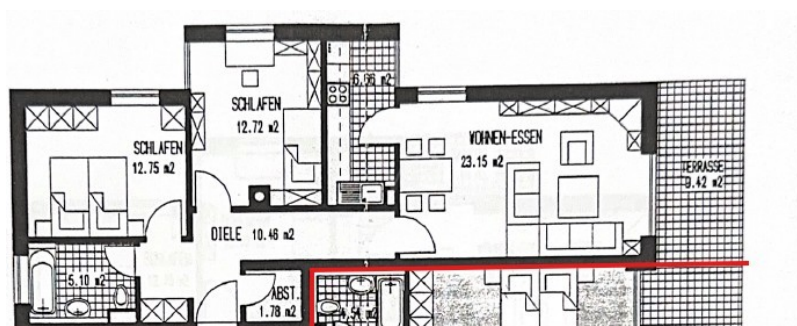
Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 im gefragten Stadtteil Dresden-Plauen. Aktuell ist die Einheit vermietet und bietet somit eine Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf ein stabiles Investment in guter Lage setzen.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei angenehm geschnittenen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem anschließenden kleinen Gartenanteil schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – ein begehrtes Ausstattungsmerkmal, das sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern auf hohe Nachfrage trifft.

Die Ausrichtung zur Anliegerstraße sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume, während der ebenerdige Zugang ein hohes Maß an Komfort bietet – ideal auch für Senioren oder junge Familien.

Mit ihrer soliden Bauweise, der attraktiven Lage in Plauen sowie dem bestehenden Mietverhältnis stellt diese Immobilie ein wertstabiles und nachhaltig vermietbares Investment dar.

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Tudo sobre a localização

Dresden-Plauen gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und grüner Umgebung. Der Stadtteil erfreut sich bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen großer Beliebtheit – nicht zuletzt wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und vielfältigen Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt, zur TU Dresden sowie zum Hauptbahnhof. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt „Dresden-Plauen“ bietet schnellen Anschluss in alle Richtungen. Für den Individualverkehr besteht über die B170 und die nahe A17 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe, die zu einem lebendigen, aber nicht überlaufenen Stadtteilbild beitragen.

Zudem punktet Plauen mit seiner Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Fichteturm, dem Hohen Stein oder dem Plauenschen Grund – ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25441008 - 01187 Dresden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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