

Dresden

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Dresden-Reick – Ideale Kapitalanlage

Objektnummer: 24441050

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 24441050     |
| Wohnfläche   | ca. 61,19 m² |
| Etage        | 2            |
| Zimmer       | 2            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1995         |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 135.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 93.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995          |

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 bietet auf ca. 61,19 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnambiente. Der helle Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die geschlossene Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einrichtung. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der im Kaufpreis enthalten ist. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 5.508,00 € jährlich, was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht. Dank der guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung bietet diese Immobilie eine stabile Wertentwicklung und ein sicheres Investment in einem wachsenden Stadtteil Dresdens. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Ausstattung und Details

- 2-Zimmer Wohnung
- Wohnfläche ca. 61,19m<sup>2</sup>
- Baujahr 1995
- geschlossene Küche
- Balkon
- Keller
- TG-Stellplatz
- Aufzug
- vermietet
- Nettokaltmiete: 5.508,00 € jährlich (lt. Mietvertrag Stand 2016)

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Alles zum Standort

Dresden-Reick ist ein aufstrebender Stadtteil im Südosten der Landeshauptstadt und bietet eine interessante Perspektive für Kapitalanleger. Die Mischung aus gewachsener Wohnstruktur, guter Infrastruktur und solider Nachfrage nach Wohnraum macht den Standort attraktiv für langfristige Investitionen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in direkter Umgebung vorhanden, was die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders ansprechend macht. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Bundesstraßen B172 und B170 sind das Stadtzentrum und andere Wirtschaftsstandorte Dresdens schnell erreichbar. Die stabile Mietnachfrage in Reick sorgt für eine verlässliche Rendite, während die kontinuierliche Stadtentwicklung weiteres Wertsteigerungspotenzial bietet. Eine lohnende Investition in einem wachsenden Dresdner Stadtteil.

Objektnummer: 24441050 - 01237 Dresden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24441050 - 01237 Dresden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

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)