

Dresden

# Denkmalgeschützte Wohnanlage in Dresden-Mickten

*Objektnummer: FKH3006*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 5.315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 2.502,5 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

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

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                            |                    |                                                                            |
|--------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | FKH3006                    | Kaufpreis          | 5.315.000 EUR                                                              |
| Wohnfläche   | ca. 2.502,5 m <sup>2</sup> | Provision          | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Baujahr      | 1927                       | Bauweise           | Massiv                                                                     |
|              |                            | Vermietbare Fläche | ca. 2502 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                            | Ausstattung        | Balkon                                                                     |

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einem gewachsenem Dresdner Stadtteil. Mit einer Wohnfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 2.450 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch ihre solide Mieteinnahme und das Potenzial für langfristige Wertsteigerung. Das Gebäude verfügt über 35 vermietete Wohneinheiten, die monatlich eine Nettokaltmiete von monatlich insgesamt 19.506,60 € generieren. Durch die umfassende Sanierung im Jahr 1993 präsentiert sich die denkmalgeschützte Immobilie in einem gepflegten Zustand, der modernen Wohnkomfort mit dem historischen Charme des Baujahres verbindet. Besonders attraktiv sind das ausgebauten Dachgeschoss, die vorhandenen Balkone sowie die zusätzlichen Annehmlichkeiten wie 5 Garagen und 13 PKW-Stellplätze.

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnanlage befindet sich in ruhiger und bevorzugter Mikrolage im Dresdner Stadtteil Mickten. Eingebettet in eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, vereint das Objekt eine zentrale, gut angebundene Lage mit angenehmer Wohnumgebung.

Das historische Ensemble steht unter Denkmalschutz und fügt sich harmonisch in die gewachsene, von Altbauten geprägte Umgebung ein. Die sanierte Anlage umfasst insgesamt 35 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre klassische Architektur sowie ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld.

Dresden-Mickten zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Elbwiesen sowie der nahegelegene Leutewitzer Park laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Über die nahegelegene Washingtonstraße ist zudem eine sehr gute Anbindung an die Dresdner Innenstadt sowie an die Autobahn A4 gegeben.

Die Wohnlage kombiniert städtischen Komfort mit hoher Lebensqualität in einem ruhigen, gewachsenen Wohnquartier – ein attraktiver Ort zum Leben und Investieren.

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: FKH3006 - 01139 Dresden

## 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](mailto:dresden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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