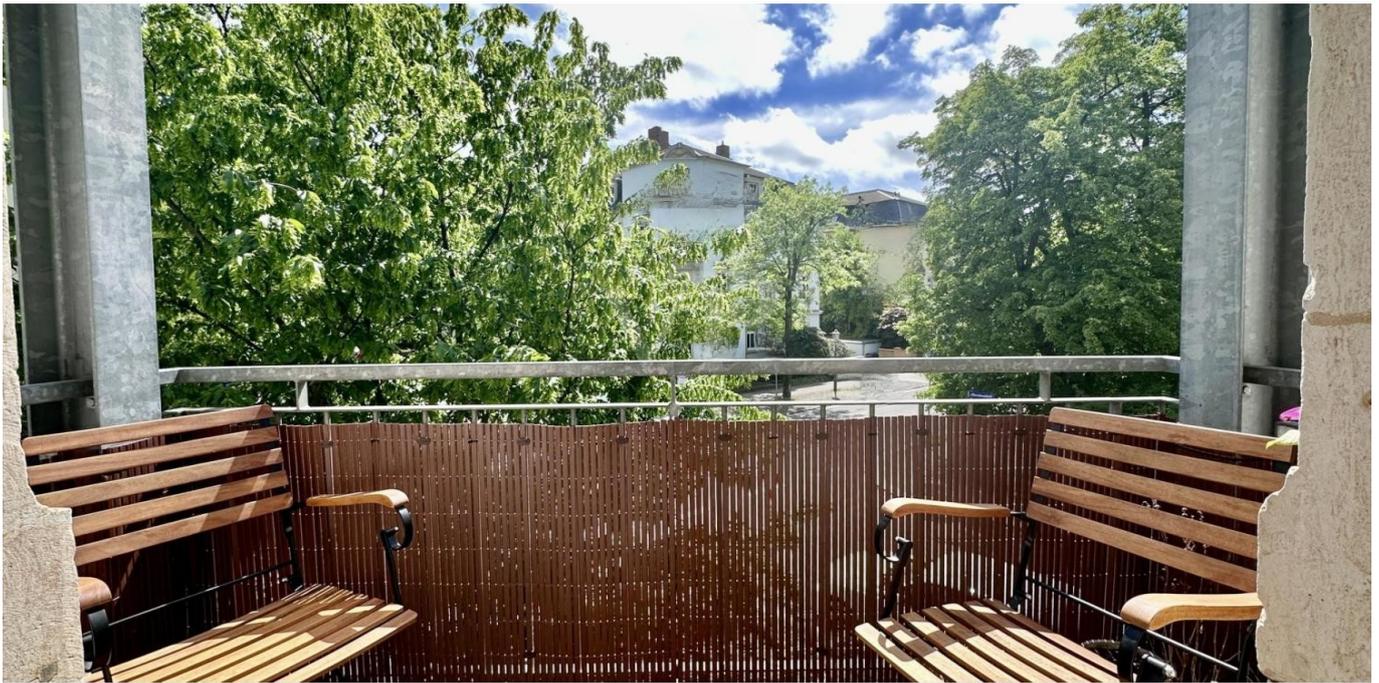


Dresden / Striesen

Traumhafte eigene Etage! 6 - Raumwohnung mit 2 Balkonen in Striesen

Objektnummer: 25441015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

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

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Auf einen Blick

Objektnummer	25441015
Wohnfläche	ca. 146 m ²
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1905
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	162.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.01.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



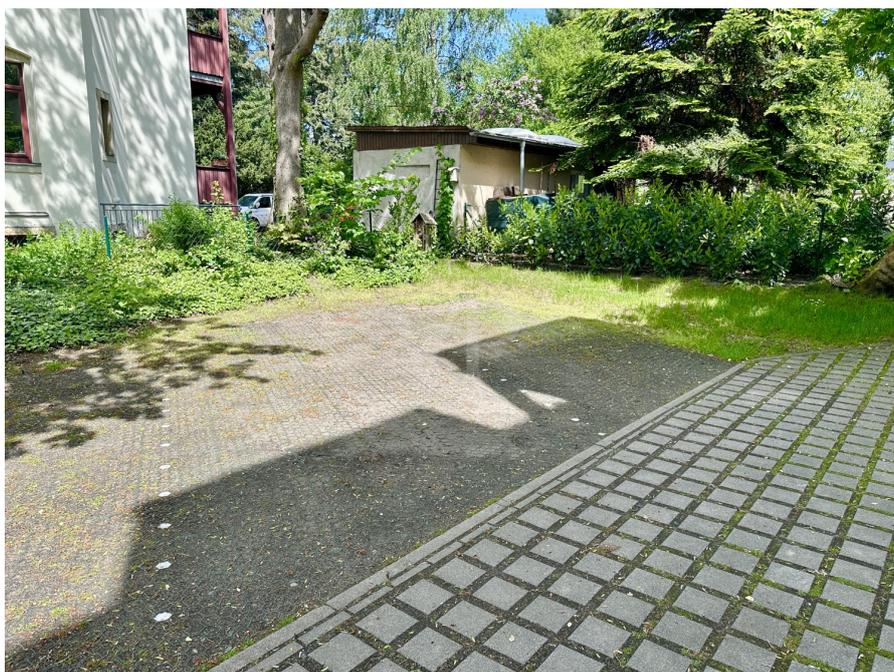
Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/dresden



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

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

VP Best Real Estate Agency 2023
★★★★★
ImmoScout24
VON POLL IMMOBILIEN
Dresden

Handelsblatt
**TOP
Kunden-
Beratung**
2024
VON POLL IMMOBILIEN
ImmoScout24

**Gold
Partner**
Seit 2015
**Immo
Scout24**

DEKRA Standard
Sachverständiger für
Immobilienbewertung D1
Standard 1201 / 2019
DEKRA
Zertifizierung

**Professionelle Immobilien-
bewertung vom Experten**

**DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1**

Steffen Dreier
Geschäftsstellenleiter
Dipl. Bauingenieur
T.: 0351 - 21068690

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² und zwei Balkonen in einem im Jahr 1905 erbauten Gebäude. Diese im Jahr 2024 umfassend modernisierte Immobilie besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Die Wohnung befindet sich in einem fertiggestellten Haus und wurde mit einer modernen und effizienten Zentralheizung ausgestattet, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz bietet. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die beiden Badezimmer sind modern gestaltet und sowohl funktional als auch stilvoll eingerichtet. Die großzügigen Zimmer sind ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder als Kombination von Wohn- und Arbeitsbereichen nutzbar. Dank der Modernisierung, die 2024 durchgeführt wurde, präsentieren sich die Räume in einem exzellenten Zustand, der keine weiteren Investitionen erfordert. Die Ausstattung der Wohnung ist von gehobener Qualität. Alle Räume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch stilvoll sind. Ebenso wurde bei der Auswahl der Türen und einer eingebauten doppelseitigen Fenster-Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer auf hohe Qualität und Anmutung geachtet. Die Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Balkone, ausgerichtet Richtung Südost und West komplettieren diese wunderschöne Stadtwohnung. Kapitalanleger oder Eigennutzer haben hier Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben, die durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Diese Immobilie ist mit dem Verkauf freistehend. Für alle, die modern und stilvoll in einem historischen Gebäude wohnen möchten, bietet diese Wohnung die perfekte Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser ansprechenden Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Ausstattung und Details

- 6 Raum Wohnung in Striesen
- ca. 146 m² Wohnfläche
- 2 Balkone mit Südost und Westausrichtung
- 2 Stellplätze auf dem Grundstück
- 2 Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum
- aufgearbeitetes Echtholzparkett
- moderne Einbauküche.

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage von Striesen, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet.

Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, was die Lage zusätzlich attraktiv macht. Die unmittelbare Nähe zum Schillerplatz, der Elbe und vielen liebevollen Cafés und Restaurants im Stadtteil macht diese Lage so lebenswert.

Objektnummer: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25441015 - 01309 Dresden / Striesen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

E-Mail: dresden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com