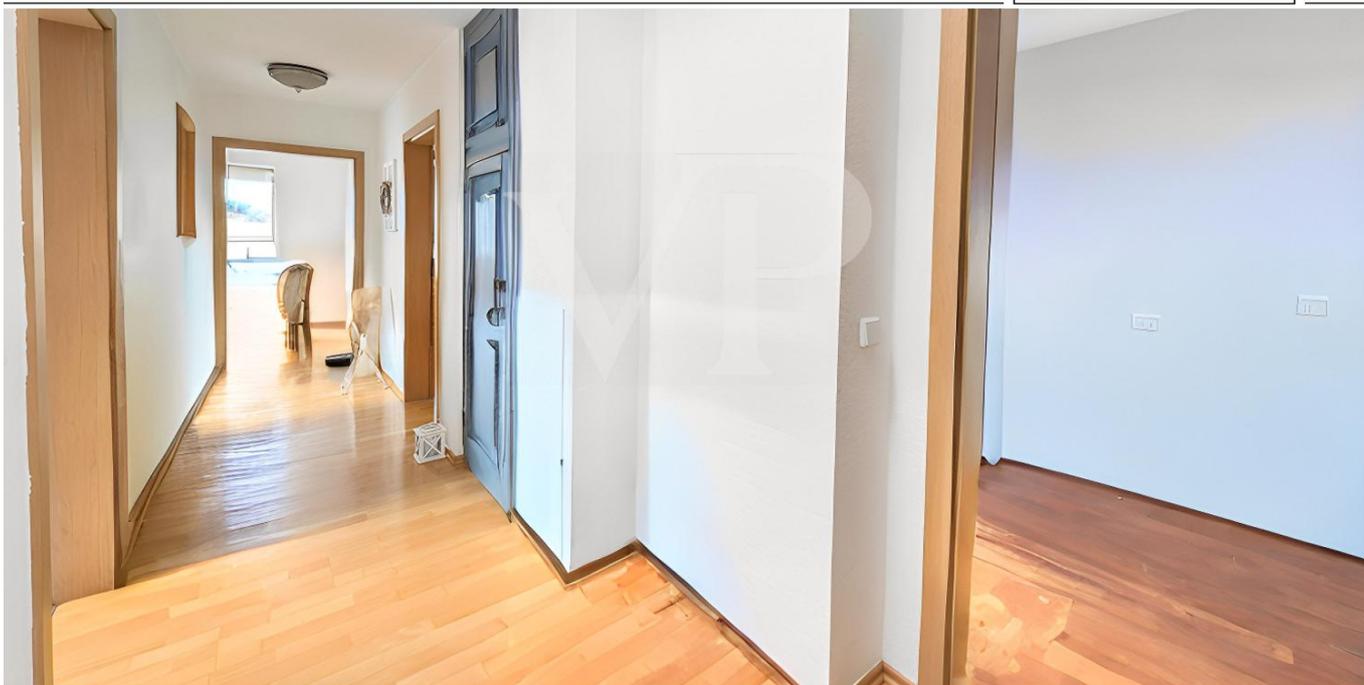


Heidenau

# Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und traumhaftem Ausblick in Heidenau

CODE DU BIEN: 24441012



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

**PRIX D'ACHAT: 89.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24441012
Surface habitable	ca. 49 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	89.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1999
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	112.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## Une première impression

Die angebotene Immobilie ist eine Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49,24 m<sup>2</sup>. Unsere kleine, aber feine 3-Zimmerwohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem Balkon, aus dem Sie einen traumhaften Blick auf die Umgebung genießen können. Darüber hinaus bietet die Wohnung zwei gemütliche Schlafzimmer und Bad mit Badewanne und Fenster. Die Küche ist mit einem Dachfenster ausgestattet, das für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1900, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 1999 stattfand. Das Haus ist in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Ein Kellerabteil bietet genügend Stauraum für persönliche Gegenstände und sorgt für Ordnung in der Wohnung. Der Waschmaschinenraum im Keller erleichtert die Wäschepflege und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Dank der Zentralheizung ist für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung gesorgt.

Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin.

Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## Détails des commodités

- Wohnfläche ca. 49,24 m<sup>2</sup>
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Balkon mit traumhaftem Blick
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Kellerabteil
- Waschmaschinenraum im Keller
- Nettokaltmiete 290,00 € im Monat

**CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau**

## Tout sur l'emplacement

Heidenau ist eine Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Sachsen. Die grenzt im Südosten Dresdens an die Landeshauptstadt. Die zentral angebundene, aber auch grün gelegene Gegend, ist für junge Familien passend. Der malerische Elbe-Radweg lädt nicht nur zur Radtour, sondern auch zur entspannten Erholung mit Spaziergang und anschließendem Besuch in einer der zahlreichen Restaurants oder Biergärten ein. Für unsere kleinen Bewohner ist mit dem Max-Leopold-Stadion, dem Albert-Schwarz-Bad Heidenau oder dem Heidenau Schloss im Stadtpark eine große Auswahl an Erkundungsmöglichkeiten geboten.

Die Infrastruktur ist hervorragend, so sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, einschließlich des Pestalozzi-Gymnasiums sowie Ärzte und Apotheken im näheren Umfeld vorhanden.

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls gegeben. Der nächste Bushaltepunkt ist in wenigen Gehminuten zu erreichen, mit dem Bus gelangt man auch ganz bequem zur S-Bahn. Die Fahrzeit mit dem PKW bis zum nächsten Autobahnanschluss an die A17 beträgt rund 15 Minuten und in das Stadtzentrum von Dresden ca. 25 Minuten.

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 24441012 - 01809 Heidenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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