

Dresden – Plauen

# Vermietete 3-Raumwohnung mit Balkon in ruhiger Lage Dresden-Plauens

Objektnummer: 25441009



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

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

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25441009                 |
| Wohnfläche   | ca. 76,27 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1996                     |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 235.000 EUR                                                               |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche         | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung        | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 122.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



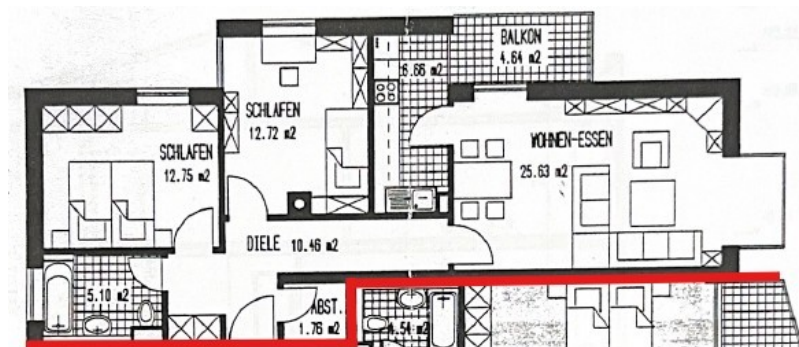
Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## 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: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 im gefragten Stadtteil Dresden-Plauen. Mit ihrer funktionalen Raumaufteilung, der ruhigen Lage und einem langjährigen Mietverhältnis bietet sie eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum südostseitig ausgerichteten Balkon. Dieser bietet sonnige Morgen- und Vormittagsstunden in ruhiger Stadtlage – ein klarer Mehrwert für die Wohnqualität. Die drei Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel nutzen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl mit viel Tageslicht. Die Wohnung ist barrierearm per Fahrstuhl erreichbar, was den Wohnkomfort für alle Altersgruppen zusätzlich erhöht. Das Gebäude und die Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung, guter Verkehrsanbindung, moderner Ausstattung und stabiler Vermietung macht diese Immobilie zu einem langfristig attraktiven Investment.

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25441009 - 01187 Dresden – Plauen

## 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)