

Dresden

# Stadtvilla mit großem Grundstück im Dresdner Südosten mit Potential für EFH in 2. Reihe

VP azonosító: 23441027



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

VÉTELÁR: 808.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 990 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Áttekintés

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító             | 23441027                                |
| Hasznos lakótér          | ca. 198 m²                              |
| Szobák                   | 6                                       |
| Hálósobák                | 5                                       |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 1                                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1936                                    |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Beálló, 1 x<br>Felszíni parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 808.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2007                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Korszerűsített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély  |

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 01.11.2033     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 137.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1936                       |

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte Stadtvilla, 1936 erbaut, die im Jahr 2007 zuletzt modernisiert wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 198 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 990 m<sup>2</sup>. Interessant ebenso für Investoren, da bebaubar in 2. Reihe mit einem EFH. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und zwei Gäste-WCs. Das ausgebautе Dachgeschoss mit separatem WC bietet zusätzlichen Platz und kann als weiteres Zimmer oder als Büro genutzt werden, je nach individuellen Bedürfnissen. Die Immobilie verfügt über ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein Gartenhaus im Landhausstil mit einer gemütlichen Grillveranda. Hier können Sie ungestört die warmen Sommerabende genießen. Eine Sauna rundet die Ausstattung dieses Hauses ab. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hohe Lebensqualität und reichlich Platz für eine Familie oder alle, die gerne großzügig wohnen möchten. Der gepflegte Zustand, die gehobene Ausstattungsqualität und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Részletes felszereltség

- Wohnfläche ca. 198,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 990,00 m<sup>2</sup>
- Bau eines EFH in 2. Reihe denkbar
- 5 Schlafzimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zwei Gäste-WC
- Gartenhaus im Landhausstil
- Sauna
- Fensterläden Aluminium

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Minden a helyszínr?!

Der Stadtteil Lockwitz liegt am südöstlichen Rand von Dresden, am Ausgang des Lockwitztals. Mit der Zeit der Industrialisierung entstanden mehrere Einfamilien- und Wohnhäuser im Ort. 1930 wurde Lockwitz zu Dresden eingemeindet. Lockwitz erstreckt sich im Süden bis hinauf auf die auslaufenden Hänge des Lockwitztals und weist hier eine sehr grüne und lockere Bebauung auf. Heute ist Lockwitz ein beliebtes Wohngebiet für die Dresdner, die die Nähe zum nahen Lockwitzgrund als Erholungsort suchen. Direkt vor dem Schloss gibt es 3 Buslinien, welche ins Stadtzentrum, zur S-Bahn und in Richtung Kleinschachwitz fahren. Auch die Filiale der Stadtparkasse, eine Bäckerei und eine Fleischerei befinden sich unmittelbar gegenüber vom Schlosspark.

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 23441027 - 01257 Dresden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Drezda  
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)