

Dresden

# Geräumiges Reihenmittelhaus mit Garten und Carport in ruhiger Lage von Dresden

Objektnummer: 22441006



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

KAUFPREIS: 438.888 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 175 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

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

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 22441006                   |
| Wohnfläche   | ca. 133 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 2000                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 438.888 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenhaus                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 182 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 127.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



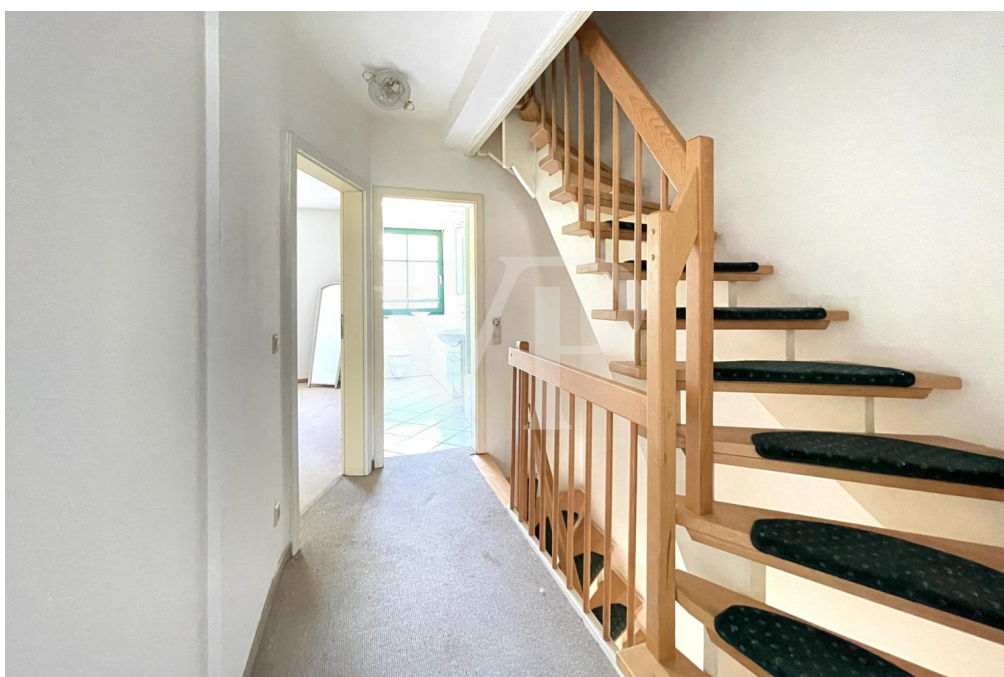
Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Die Immobilie



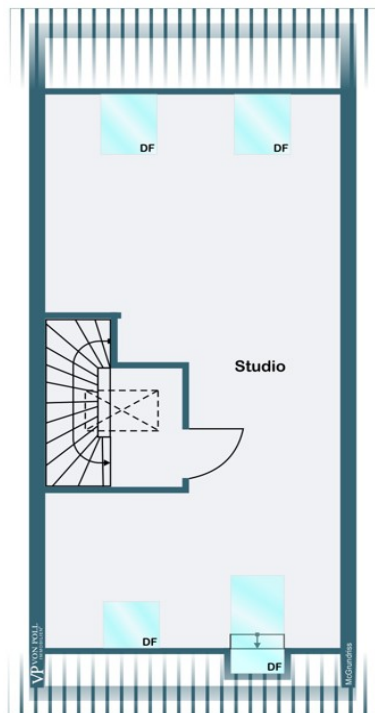
Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

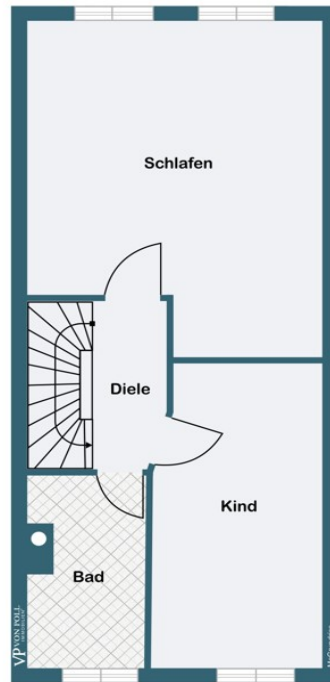
## Die Immobilie



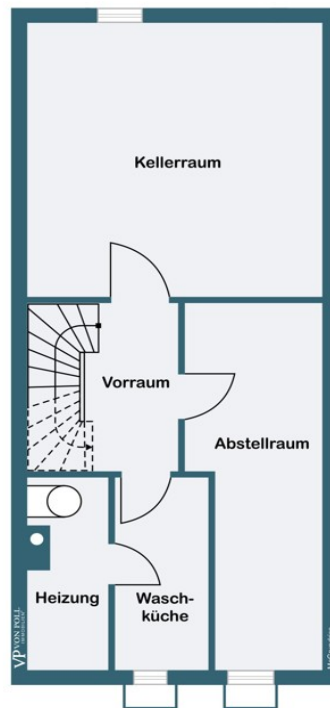
Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## 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: 22441006 - 01237 Dresden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein solides Reihemittelhaus in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße/ Sackgasse von Dresden-Prohlis. Mit einer Wohnfläche von ca. 133,00 m², insgesamt 5 Zimmer, verteilt auf 4 Etagen, bietet dieses Haus Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 177,00 m².

Das EG wird durch das großzügige Wohnzimmer mit offener Wohnküche dominiert, von dem aus Sie direkten Zugang zur Südterrasse und Ihrem eigenen Garten mit einem Gartenhaus haben. Im Eingangsbereich gibt es genügend Platz für eine Garderobe, und ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss gelangen Sie in das Schlafzimmer, Kinderzimmer und das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss mit ca. 32,00 m² können Sie noch nach Ihren eigenen Ideen gestalten.

Im Untergeschoß befinden sich ein weiteres Zimmer, der Abstellraum, Waschraum und Technikraum.

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

Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Ausstattung und Details

- 5 Zimmer verteilt auf 4 Etagen
- Wohnfläche ca. 133,00 m<sup>2</sup> und Nutzfläche ca. 182,93 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn-/Essbereich ca. 34,01 m<sup>2</sup>
- Einbauküche mit Miele Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Ausbaupotenzial im Dachboden
- Holz- & Kunststofffenster Isoglas
- Carport + Stellplatz
- eigener Garten mit Terrasse in optimaler Südwest Ausrichtung
- Terrasse mit Markise
- Gartenhaus
- ruhige Lage

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Alles zum Standort

Das großzügige Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtteil Prohlis, einem grünen Stadtteil nahe der Dresdner Innenstadt. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich, grenzend an die Stadtteile Reick und Leubnitz-Neuostra.

In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Gleichzeitig laden nahegelegene Parks und Grünflächen wie der Prohliser Park und der Elbwiesenpark zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Lage des Hauses bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Fußläufig erreichbare Haltestellen für Busse und Straßenbahnen sowie die nahegelegene S-Bahn-Station ermöglichen eine schnelle Verbindung. Die Dresdner Innenstadt ist in nur 10 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 22441006 - 01237 Dresden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 22441006 - 01237 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)