

Dresden - Cotta

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Dresden-Cotta

CODE DU BIEN: 26441022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

- **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: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26441022
Surface habitable	ca. 81 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1908
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	215.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	131.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

La propriété



CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

Une première impression

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 im Dresdner Stadtteil Cotta. Das Gebäude wurde 1998 umfassend modernisiert.

Über das ansprechende Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung, die durch eine funktionale und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Neben einem Wohn- und Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer, zur Verfügung. Sämtliche Räume bieten angenehme Größenverhältnisse und ermöglichen eine komfortable Möblierung.

Das Badezimmer ist klassisch gefliest und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche sowie einen Anschluss für die Waschmaschine. Die Küche bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnzimmer zugängliche Balkon, der in den wärmeren Monaten zusätzlichen Wohnkomfort bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 592 € inklusive Stellplatz. Die Mieteinnahmen (letztmalig erhöht zu Februar 2026) entsprechen einem Mietfaktor vom 28-fachen der Jahresnettokaltmiete. Der aktuelle Mieter bewohnt die Wohnung seit Oktober 2012.

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

Détails des commodités

- Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
 - Zentrale Lage im Dresdner Stadtteil Cotta
 - Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905
 - Umfassende Gebäudemodernisierung im Jahr 1998
 - Funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung
 - Helle Wohnräume mit angenehmen Größenverhältnissen
 - Flexibel nutzbares drittes Zimmer (Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
 - Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
 - Geräumige Küche mit guten Nutzungsmöglichkeiten
 - Außenstellplatz inklusive
 - Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
 - Langjährig vermietete Einheit seit Oktober 2012
 - Aktuelle Kaltmiete: 592 € monatlich inkl. Stellplatz
 - Mieterhöhung zuletzt zum Februar 2026 erfolgt
 - Solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen
 - Attraktive Kombination aus Altbaucharme und modernisiertem Gebäudezustand

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und gut angebundenen Wohngebiet im Dresdner Westen, im Stadtteil Cotta. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus sanierten Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und ruhigen Nebenstraßen, die ein entspanntes Wohnumfeld schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto besteht eine gute Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung an. Die nahegelegene Elbe mit ihren weitläufigen Wiesen sowie verschiedene Parks laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohncharakter.

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26441022 - 01157 Dresden - Cotta

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

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

www.von-poll.com