

Dresden - Pappritz

## Vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Souterrain mit eigener Terrasse und Ausblick

CODE DU BIEN: 26441019b



PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

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

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26441019b                                 |
| Surface habitable      | ca. 58,93 m <sup>2</sup>                  |
| Pièces                 | 2                                         |
| Chambres à coucher     | 1                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 1997                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 220.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.10.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 92.30 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1997                                        |



CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz

## La propriété



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





**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

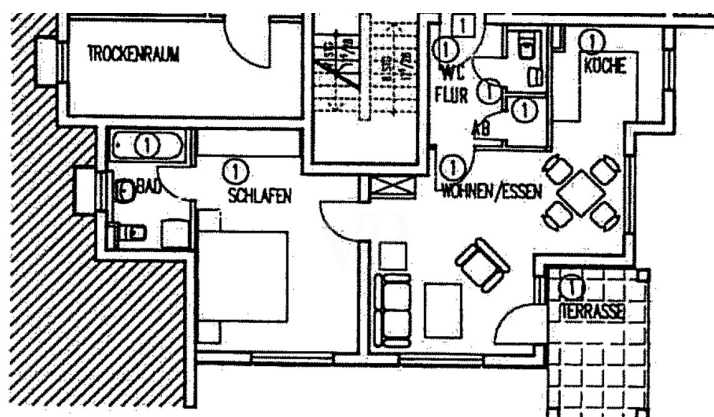
## La propriété





**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## Une première impression

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Souterrain des gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit vollwertigen Fensterflächen sowie einer eigenen Terrasse. Dank der großzügigen Belichtung präsentieren sich die Räume freundlich und wohnlich – weit entfernt vom klassischen Souterraincharakter.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss mit gut nutzbaren Wohnräumen und eignet sich ideal als solide Kapitalanlage. Aktuell erzielt die Einheit eine Kaltmiete in Höhe von 500 € monatlich zzgl. 50 € für den Tiefgaragenstellplatz. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 300 €.

In den vergangenen Jahren wurden bereits Modernisierungen innerhalb der Wohnung durchgeführt. So wurden unter anderem die Vinylböden sowie die Innentüren erneuert, wodurch sich die Einheit in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich angenehm ins Freie und schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Zusammen mit der ruhigen Lage innerhalb des Hauses bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus Funktionalität, Helligkeit und langfristiger Vermietbarkeit.

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## Détails des commodités

- Vermietete 2-Zimmer-Wohnung als attraktive Kapitalanlage
- Souterrainlage mit heller Wohnatmosphäre und vollwertigen Fensterflächen
- Eigene Terrasse mit zusätzlichem Freiraum
- Funktionaler und gut vermietbarer Grundriss
- Freundliche, lichtdurchflutete Wohnräume ohne typischen Souterraincharakter
- Laufende Mieteinnahmen: 500 € Kaltmiete zzgl. 50 € für den Tiefgaragenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten
- Modernisierungen innerhalb der Wohnung bereits erfolgt
- Zeitgemäße Vinylböden und erneuerte Innentüren
- Gepflegter Gesamtzustand ohne unmittelbaren Modernisierungsbedarf
- Ruhige Wohnlage innerhalb des Hauses
- Nachhaltig vermietbare Wohnungsgröße mit breiter Zielgruppe
- Gute Kombination aus Wohnkomfort und Investitionssicherheit
- Ideale Ergänzung für ein langfristig ausgerichtetes Immobilienportfolio
- Solide Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial und Entwicklungsperspektive



**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung befindet sich in besonders gefragter Wohnlage von Dresden-Pappritz, eingebettet in eine ruhige und grüne Höhenlage oberhalb des Elbtals. Der Stadtteil Pappritz zählt zu den bevorzugten Wohngegenden im Dresdner Osten und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, hochwertige Bebauung sowie den hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Ausblick über das Elbtal und die Dresdner Elbhänge, der die Lage zu etwas Besonderem macht.

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre besteht eine gute Anbindung an die Dresdner Innenstadt. Über die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Stadtteile und Naherholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Stadtteilen Gönnsdorf, Bühlau, Weißig und Loschwitz.

Die umliegenden Wälder, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Dresdner Heide bieten ideale Bedingungen für Naturfreunde und Erholungssuchende. Die Wohnlage verbindet damit exklusives, ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur.

**CODE DU BIEN: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## 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.

### 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: 26441019b - 01328 Dresden - Pappritz**

## 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)**