

Dresden – Dobritz

# Top Angebot! Zwei Häuser auf einem Grundstück, ideal für die große Familie in Dresden-Dobritz

????????? ??????????: 24441007



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 168,56 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 740 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24441007
????????????	ca. 168,56 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
???????????????? ??? ????????????	5
????????????	2
????? ??????????????	1900

????? ????????	249.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
??????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ????????????????	1999
?????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 222 m <sup>2</sup>
?????????	??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	334.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	25.04.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?? ????????



??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?? ????????



??????? ???????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?? ????????



??????? ???????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie besteht aus zwei separaten Häusern aus dem Jahr 1900 mit insgesamt ca. 168,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurden. Das Hinterhaus wurde im Jahr 1998 saniert und verfügt über ein Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss, eine Küche, zwei Zimmer sowie 2 Schlafzimmer im ersten Stock. Die Holzbodendecke im Dachgeschoss und der Holzfußboden verleihen dem Haus einen rustikalen Charme. Die Fenster wurden 1992 erneuert, außerdem wurden die Betondachsteine 1998 erneuert. Beide Häuser verfügen über getrennte Gasanschlüsse. Im Vorderhaus befinden sich im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer und ein Gästezimmer. Der Dachboden des Vorderhauses wurde mit zwei Zimmern ausgebaut. Die Immobilie bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Dank der großzügigen Grundstücksfläche besteht die Möglichkeit zur Erweiterung oder Umgestaltung des Grundstücks. Die Immobilie eignet sich sowohl für handwerklich Begabte, die ihr Traumhaus selbst gestalten möchten, als auch für Investoren, die das Potenzial der Immobilie erkennen und nutzen möchten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

????????????????? ??? ??????????

- zwei Häuser auf einem Grundstück
- 7 Zimmer
- Wohnfläche ca. 168,56 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 740,00 m<sup>2</sup>
- Hinterhaus: 1998 saniert
- Fenster 1992 erneuert
- Betondachstein 1998
- getrennte Gasanschlüsse
- Vorderhaus: Fenster 1999 erneuert

??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

??? ??? ??? ????????????

Südöstlich des Dresdner Stadtzentrums befindet sich der Stadtteil Seidnitz/Dobritz. Um den teilweise erhaltenen Dorfkern gruppieren sich typische Dresdner Vorstadthäuser; daneben gibt es sanierte Mehrfamilienhäuser. Seidnitz/Dobritz verspricht sehr angenehme Lebens- und Wohnbedingungen mit einer guten Verkehrsanbindung, einem großen Einkaufszentrum für alle Belange des täglichen Bedarfs, Schulen und Kitas sowie vielfältigen Freizeitangeboten (z.B. Pferderennbahn, Panometer).

??????? ????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 334.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24441007 - 01237 Dresden – Dobritz

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 ??????  
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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