Dresden – Cotta

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Cotta

Objektnummer: 26441022



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

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

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Auf einen Blick

Objektnummer	26441022
Wohnfläche	ca. 81 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	131 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

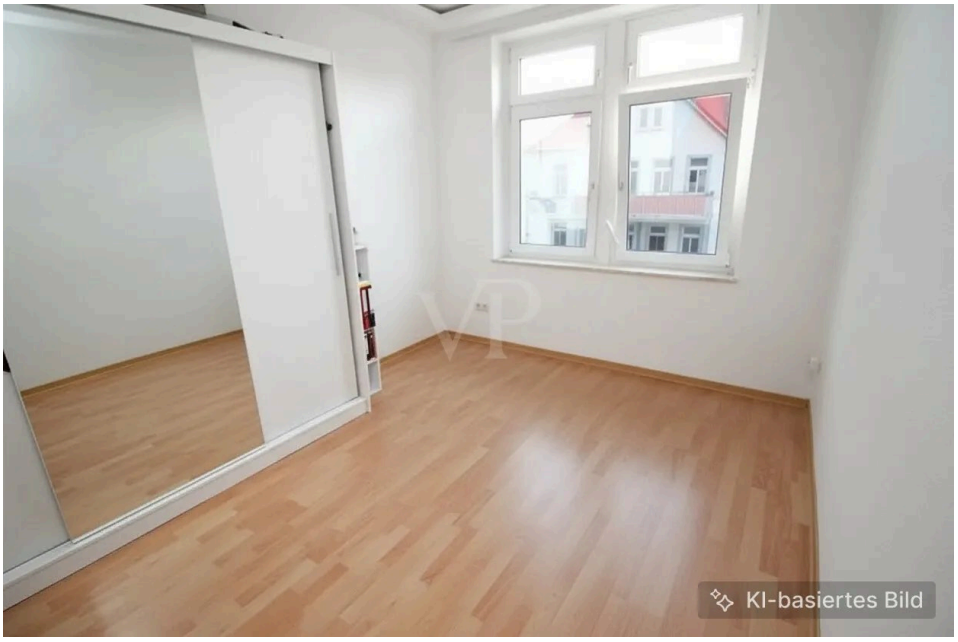
Die Immobilie





Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie



Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Alles zum Standort

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, Bäcker, 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.

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26441022 - 01157 Dresden – Cotta

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com