Dresden – Cotta

Bezugsfreie 5-Zimmer-Wohnung & Gewerbeeinheit mit 6 Stellplätzen in Cotta

Objektnummer: 26441023



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

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

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Auf einen Blick

Objektnummer	26441023
Wohnfläche	ca. 193 m²
Etage	1
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	6 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.06.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie





Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Die Immobilie



Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

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: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.
Herzstück der Wohnung ist der große, zentral gelegene Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die großzügigen Fensterflächen sorgen in allen Zimmern für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Teilweise verfügen die Zimmer über direkten Zugang zu einem der beiden Balkone, wodurch zusätzliche Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine kleine, nach Süden ausgerichtete Terrasse, die direkt von der Küche aus betreten werden kann und zu sonnigen Abendstunden im Freien einlädt.
Die bereits verbaute Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein und hält trotzdem genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich bereit. Insgesamt stehen fünf vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
Besonders komfortabel präsentiert sich die Wohnung durch ihre zwei Badezimmer: Eines ist mit einer großzügigen Doppelraum-Dusche ausgestattet, das zweite verfügt neben einer Badewanne zusätzlich über ein Pissoir. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen sowie Laminat und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.
Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend saniert. Ebenfalls wurden in den Jahren 2016/2017 die Fassade sowie die Balkonanlagen des Hauses umfangreich modernisiert. Seit 2021 erfolgt die Wärmeversorgung über eine moderne Gaszentralheizung im Rahmen eines Contracting-Modells. Die Treppenhäuser werden regelmäßig im fünfjährigen Turnus renoviert. Für die kommenden Jahre sind derzeit keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Die anteilige Instandhaltungsrücklage der Wohnung beläuft sich auf ca. 7.000,00 €.
Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil, sowie die zusätzliche Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, welche gern vermietet werden oder selber genutzt werden kann mit 6 Stellplätzen, welche der Wohnung zugeordnet sind. Diese eröffnen zusätzliches Vermietungspotenzial in Höhe von monatlich 35€ je Stellplatz und ggf. 400€ durch die Gewerbeeinheit.

Das Objekt befindet sich im Bieterverfahren, der angebotene Preis ist der Mindestpreis für diese Immobilie.

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Ausstattung und Details

- BIETERVERFAHREN
- Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Balkone und sonnige Südterrasse
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Einbauküche inklusive
- Zwei komfortable Badezimmer
- Umfassend saniert und modernisiert
- Moderne Heiztechnik
- Kellerabteil vorhanden, sowie eine Gewerbeeinheit, die zusätzliches Vermietungspotenzial bietet oder optional selbst genutzt werden kann
- 6 Stellplätze bieten zusätzliches Vermietungspotenzial
- Ideal für Familien, Homeoffice und Wohnen mit viel Platzbedarf
- Werthaltige Immobilie mit gepflegtem Gesamtzustand
- Sofort nutzbares Zuhause mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26441023 - 01157 Dresden – Cotta

Alles zum Standort

Dresden besticht als lebendige Metropole mit einer beeindruckenden wirtschaftlichen Stabilität und einem dynamischen Immobilienmarkt, der durch stetiges Bevölkerungs- und Haushaltswachstum geprägt ist. Die Stadt vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet Familien ein vielfältiges und sicheres Lebensumfeld. Besonders die Balance zwischen urbanem Flair und naturnahen Rückzugsorten macht Dresden zu einem begehrten Wohnstandort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Im Herzen dieses attraktiven Umfelds präsentiert sich der Stadtteil Cotta als ein lebendiger und familienfreundlicher Wohnort mit einem besonderen Charakter. Die überwiegend wilhelminische Architektur verleiht dem Viertel eine charmante Atmosphäre, während die grüne Lage entlang des Weißeritz-Flusses für erholsame Momente in der Natur sorgt. Cotta überzeugt durch seine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen und ein nachbarschaftliches Miteinander, das Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Infrastruktur rund um Bildung und Betreuung: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Schulen und Kindergärten, die eine individuelle und qualitätsvolle Förderung Ihrer Kinder gewährleisten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie Zahnärzten, Fachärzten und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit im Alltag. Freizeit und Erholung finden Sie in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die zum gemeinsamen Entdecken und Spielen einladen. Die vielfältigen gastronomischen Angebote, von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants, runden das harmonische Lebensumfeld ab. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung, etwa durch die Straßenbahnstation „Cotta, Gottfried-Keller-Straße“ in nur 2 Minuten Fußweg, sind alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar.

Dieses Wohnumfeld in Cotta vereint alle Voraussetzungen, die Familien für ein glückliches und sorgenfreies Leben schätzen: Sicherheit, Bildung, Erholung und eine lebendige Gemeinschaft. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und wertvolle Momente mit Ihren Liebsten zu genießen.

Objektnummer: 26441023 - 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: 26441023 - 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