Dresden / Niedersedlitz

Biegen Sie ein in die CHANCE-Elysee von Niedersedlitz!

Objektnummer: 26441042



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1209 m²

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

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

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26441042
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	679.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	659.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gepflegten Siedlung von Dresden präsentiert sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 mit viel Platz und vielseitigem Entwicklungspotenzial.
Auf ca. 115 m² Wohnfläche im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, vier Schlafzimmer, ein geräumiges Masterbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne sowie eine voll ausgestattete Einbauküche. Der vollständig ausgebaute Keller bietet weitere ca. 141 m² Nutzfläche mit drei zusätzlichen Räumen, zwei Duschbädern und direktem Zugang zur Garage.
Das ca. 1.209 m² große Grundstück bietet viel Raum für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung. Ein Doppelcarport, Gartenschuppen, eine überdachte Sitzmöglichkeit sowie elektrische Einfahrts- und Garagentore ergänzen das Angebot. Eine mögliche Grundstücksteilung kann perspektivisch ebenfalls geprüft werden.
Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen. Ein Sanierungsfahrplan einschließlich möglicher Fördermaßnahmen liegt bereits vor. Insbesondere eine Dachdämmung sollte im Rahmen der weiteren Modernisierung berücksichtigt werden.
Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Gas-Brennwerttherme aus 2014, eine 2025 installierte Wallbox, Starkstromanschluss in der Garage, Isolierverglasung, Isolierputz sowie eine vorbereitete Glasfaseranbindung. Die Elektrik im Keller wurde 2025 erneuert, im Erdgeschoss 2016 teilweise modernisiert.
Das Haus steht leer und ist kurzfristig verfügbar – eine interessante Immobilie für alle, die großzügige Flächen, ein großes Grundstück und individuelles Gestaltungspotenzial miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Ausstattung und Details

ca. 115 m² Wohnfläche + ca. 141 m² Kellerfläche
1.209 m² großes Grundstück
5 Zimmer im EG
Großzügiges Masterbad mit Dusche & Badewanne
Voll ausgestattete Einbauküche
3 weitere Räume im Keller
2 zusätzliche Duschbäder
Gas-Brennwerttherme (2014)
Wallbox (2025)
Erneuerte Keller-Elektrik (2025)
Teilweise erneuerte EG-Elektrik (2016)
Doppelcarport & Garage
Elektrisches Einfahrts- & Garagentor
Balkon & Terrasse
Überdachte Sitzecke
Gartenschuppen
Isolierverglasung & Isolierputz
Glasfaser vorbereitet
Großzügiger Garten
Kurzfristig verfügbar

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

Alles zum Standort

Dresden-Niedersedlitz verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Dresdner Wohnlage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Bahn sowie wichtige Straßenachsen. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das von Alltagstauglichkeit, solider Infrastruktur und dem stabilen wirtschaftlichen Umfeld der Stadt profitiert. Die Lage überzeugt zudem durch ein im Dresdner Vergleich moderateres Preisniveau und spricht damit besonders Haushalte an, die Wert auf verlässliche Perspektiven und ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

Der Stadtteil präsentiert sich als angenehm wohngeprägt und bietet eine ruhige, bodenständige Atmosphäre mit kurzen Wegen im täglichen Leben. Gerade für Familien ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Nachbarschaft und einem Umfeld mit kontinuierlicher Nachfrage attraktiv. So entsteht ein Standort, der sowohl für das eigene Zuhause als auch mit Blick auf eine wertorientierte Anlage überzeugt.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich: Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar, darunter die Neue Waldorfschule Dresden in rund 6 Minuten zu Fuß sowie mehrere Kindertagesstätten und Kinderhäuser ebenfalls in etwa 6 Minuten Fußweg. Ergänzt wird das Angebot durch Grund- und weiterführende Schulen, die in angenehmer Distanz liegen und den Alltag mit Kindern spürbar erleichtern. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien stehen Sportangebote, Spielplätze und Grünflächen in wenigen Minuten zur Verfügung; der nächste Spielplatz ist bereits nach etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Anlagen folgen in 6 bis 9 Minuten. Auch für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bestens gesorgt: Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Kaufland liegen nur etwa 9 bis 10 Minuten entfernt, während Apotheken und Arztpraxen in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar sind. Für kurze Wege im Alltag sorgen zudem Busverbindungen wie Göppersdorfer Weg in etwa 2 Minuten zu Fuß, Kurt-Tucholsky-Straße in rund 4 Minuten sowie Mühlenstraße in etwa 7 Minuten; die S-Bahn-Station Dresden-Niedersedlitz ist in ca. 17 Minuten zu Fuß erreichbar, die Straßenbahn an Prohlis, Gleisschleife in rund 10 Minuten.

Damit bietet Dresden-Niedersedlitz Familien ein verlässliches, gut angebundenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem angenehmen Rahmen für den Alltag.

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

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.

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.

Objektnummer: 26441042 - 01257 Dresden / Niedersedlitz

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