

Exposé

Wohnung in Wilsdruff

**5R-Whg. 115 qm maßgeschneidert für die große Familie |
Unit 3.1.1**



Objekt-Nr. OM-215743

Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:
Werner Griesshaber | Nikolaihof-Wilsdruff.de

Meißner Straße, 3
01723 Wilsdruff
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.860 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erwarten Sie nicht das Übliche!

Sie erwartet eine Architektur-Lösung auf ca. 115qm, die für große (Patchwork-) Familien und deren besondere Belange entworfen wurde.

1.

In den Kinderzimmern sind "Schlafgalerien" eingebaut. Damit bleibt die gesamte Raumfläche frei für Spiele und Aktivitäten. So können sich auch gut mal 2 Kinder problemlos ein Zimmer teilen. In zwei Zimmern gibt es sogar eigene Waschbecken für die ausgedehnte Morgentoilette junger Damen. Problem gelöst. Frühstück.

2.

Das Bad ist auf morgendlichen Ansturm vorbereitet! Dieser magische Moment, wenn Kinder zu Zombies mutieren, weil alle gleichzeitig in die Schule und zur Arbeit müssen. Satt morgendlicher Kämpfe und Blockaden ist dieses Bad in drei Räume untergliedert, so daß sich 3 Personen zur selben Zeit ungestört waschen, duschen und auf die Toilette gehen können.

3.

Die voll eingerichtete Wohnküche bietet eine offene "Essgalerie", die 5 Personen Platz bietet. Damit kann das sonnige Wohnzimmer frei bleiben für andere Nutzungen. Wohn-, Ess- und Küchenbereich gehen offen ineinander über.

4.

Alle Räume sind optimiert und bestens organisiert. Der Schlaf- und Kinderzimmertrakt wird über einen eigenen Flur erreicht. Die Zimmer dort sind groß und sehr flexibel aufgeteilt und gut geschnitten. Kein Quadratmeter zu viel oder zu wenig.

Man kann die Nutzung sehr flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Schaffen Sie für Ihre Familie eine offene Wohnatmosphäre! All das wird den Bedürfnissen großer (Patchwork-) Familien in besonderem Maße gerecht!

Wie gesagt: erwarten Sie nicht das Übliche!

Weitere Infos auf Nikolaihof-Wilsdruff.de

Ausstattung

Aufteilung;

Ebene 1 (Erdgeschoss)

- Eingangsbereich mit Abstellraum
- Aufgangstreppe

Ebene 2 (1. Obergeschoß):

- 1 offenes Wohnzimmer. Hohe Fenster mit "französischem Balkon"
- Bad mit sep.WC, Dusche und Waschbecken im Vorraum

Ebene 3 (1. Obergeschoß):

- 1 große, offene Wohnküche voll ausgestattet
- Essgalerie

Ebene 4 (1. Obergeschoß):

- Flur

- 4 Einzelzimmer, davon 3 Kinderzimmer mit Schlafgalerie und teilweise eigenem Waschbecken.

Ausstattung:

Helle Räume mit großzügigem Fensterlicht in Rauhfaser mit hochwertigem, strapazierfähigem Laminatböden in den Zimmern. Dunkle Steingut im Wohn- und Küchenbereich.

sonstiges Plus:

- Variable, flexible Nutzungsmöglichkeiten.
- Sehr sonnige, helle Räume.
- Effiziente Raumnutzung mit geringem Erschließungsanteil.
- die Wohnung eine separate Dusche und Gäste-Toilette. it Waschmöglichkeit im Vorraum
- Liebevoll sanierte Altbausubstanz.mit viel Spielraum für Ihre Wohnideen.
- Voll ausgestattete Küche mit Ceranfeld, Abluft, Kühl- / Gefrierkombination, Spülmaschine.

Weitere Infos auf Nikolaihof-Wilsdruff.de

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ihre Vorteile im Überblick:

- junge Familien, nette Nachbarn im Haus
- Geschäfte, Schule & öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar.
- kostengünstige Lebenshaltungskosten
- leben & arbeiten im städtischen Umfeld
- Zentral in der Stadt, aber dennoch naturnah.

Und vielleicht nicht ganz unwichtig in der heutigen Zeit der Unsicherheit & steigender Lebenshaltungskosten:

- 2-Jahres Mietvertrag mit festgeschriebener Miethöhe;

(danach selbstverständlich unbefristet)

Weitere Infos auf Nikolaihof-Wilsdruff.de

Lage

Zentrale Lage, dennoch ruhig .

Der Nikolaihof liegt zentral in der Mitte von Wilsdruff westlich von Dresden direkt am Kirchplatz gegenüber der St. Nicolaikirche. Sie wohnen im geschichtsträchtigen Teil Wilsdruffs!

Die Wohnung liegt ruhig im Innenhof-Atrium des Nikolaihofes -einer ehemaligen Stadtfabrik- im 1. OG. Der Zugang erfolgt direkt aus dem Innenhof.

Den morgendlichen Kinder-Shuttleservice können Sie sich sparen. Grund-, Realschule und Gymnasium sind vor Ort fußläufig erreichbar.

Vom Nikolaihof am Kirchplatz ist der Marktplatz etwa 50 Meter entfernt. Dort finden Sie Banken, eine Postfiliale sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Bushaltestellen. Weiter unten finden Sie einen Netto, einen Metzger und die Bäckerei.

Zusammen mit der schnellen Erreichbarkeit der kulturellen Einrichtungen in Dresden, wie auch mit seinen Sport-, Freizeit und Naherholungsmöglichkeiten im Umland, hat Wilsdruff einen ausgesprochen hohen Freizeitwert.

Parkplätze sind im öffentlichen Raum in ausreichender Zahl vorhanden. Sie können aber auch welche in unmittelbarer Nähe günstig anmieten; -falls erforderlich.,

Wilsdruff bietet Arbeitsplätze unter anderem in den Gewerbeparks von Wilsdruff, Klipphausen und Kesselsdorf.

Die Autobahn ist in zwei Minuten zu erreichen. Zum Shoppen in den Elbepark Dresden sind es 5 Minuten; nach Dresden ins Zentrum ca. 20 Minuten

Weitere Infos auf Nikolaihof-Wilsdruff.de

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

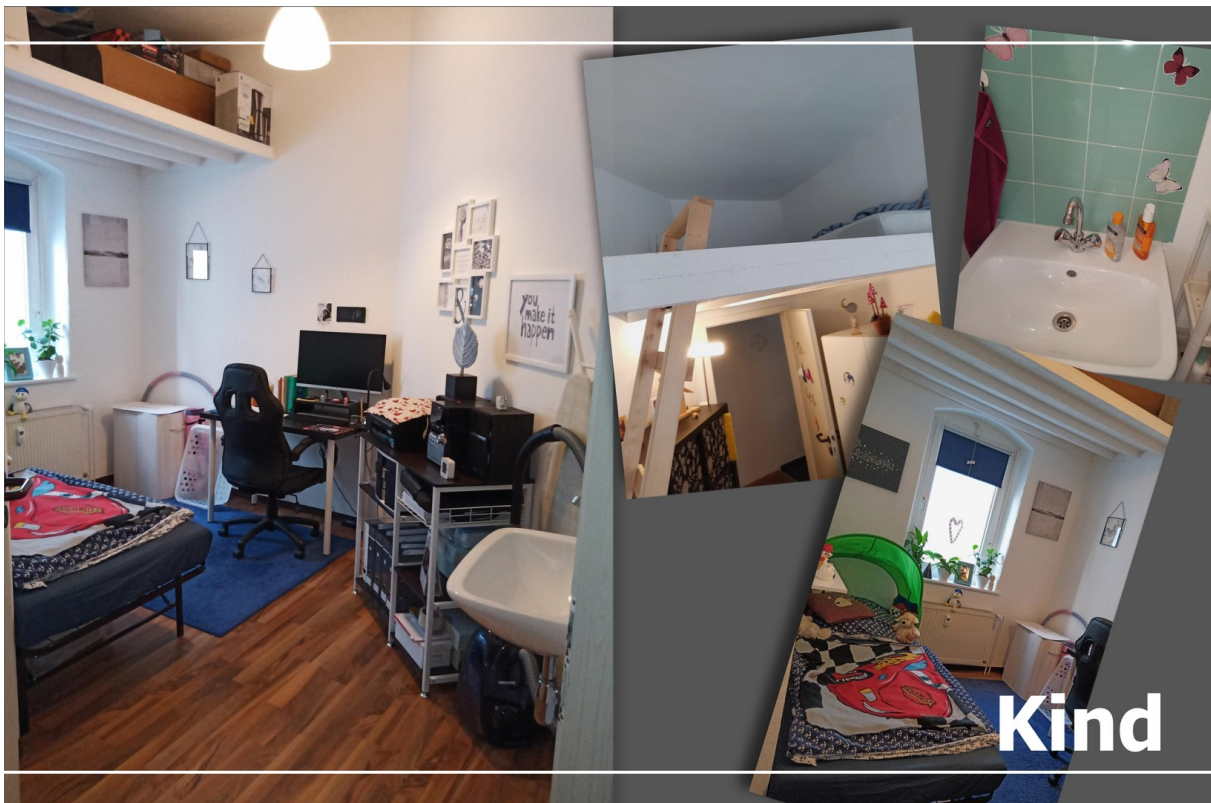


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche | Essgalerie

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur zu den Zimmern

Exposé - Galerie



Flur zu den Zimmern



Flur zu den Zimmern

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Schlafgalerie



Zimmer1 mit Schlafgalerie



Zimmer

Kind

Exposé - Galerie



Zimmer2 mit Schlafgalerie



Zimmer2 mit Schlafgalerie

Exposé - Galerie



Zimmer2 mit Waschbecken



Zimmer3 mit Schlafgalerie

Exposé - Galerie



Zimmer3 Galerie & Waschbecken



Zimmer3 mit Waschbecken



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad | Waschtisch



Bad

Exposé - Galerie



Bad | Duschraum | WC Raum



Bad | Duschraum



Bad

Exposé - Galerie



Aufgang zum Wohnbereich



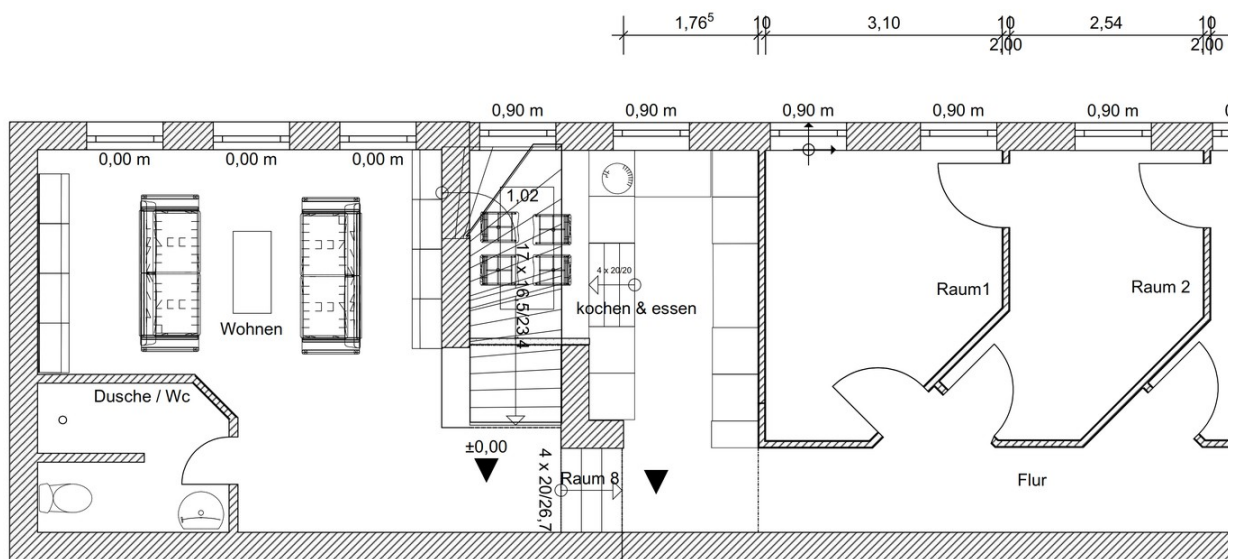
Aufgang

Exposé - Galerie



Abstellraum EG

Exposé - Grundrisse



Grundriß