

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dresden

****Eigennutzer!!** 4-Zimmer Dachgeschosswohnung neu renoviert!! Fahrstuhl und 2 x Garage**



Objekt-Nr. OM-402821

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **246.400 €**

01159 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	75,81 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	388 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1997 errichtete Mehrfamilienwohnhaus präsentiert sich als moderne Wohnimmobilie mit durchdachter Architektur und hohem Wohnkomfort. Das Gebäude umfasst insgesamt 10 großzügige Wohnungen, verteilt auf fünf Stockwerke.

Die vertikale Erschließung erfolgt komfortabel über einen zentral installierten Fahrstuhl, der eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen sicherstellt. Das Parkraumkonzept bietet Bewohnern vier geschlossene Garagenstellplätze sowie fünf zusätzliche Außenstellplätze auf dem Grundstück. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon, wobei die Mehrzahl der Wohnungen sogar zwei Balkone besitzt. Die Wohnungen sind als 2 bis 4-Zimmer-Einheiten konzipiert. Die Mehrzahl der Einheiten beinhaltet 3 Zimmer. Sie zeichnen sich durch durchdachte, moderne Grundrisse aus, bieten helle, freundliche Räumlichkeiten und ermöglichen eine flexible Raumaufteilung. Die Wohnungen verfügen über eine überdurchschnittliche Ausstattung aus der Bauzeit. Die technische Ausstattung entspricht den Standards der späten 1990er Jahre. Dazu gehören Außenjalousien, eine zentrale Heizungsanlage mit Fußbodenbeheizung, der komfortable Fahrstuhl, moderne Elektroinstallationen und eine zeitgemäße Wärmedämmung, welche 2005 überarbeitet wurde.

Das Gebäudekonzept eignet sich ideal für verschiedene Zielgruppen: Junge Familien, Paare mittleren Alters, Berufstätige und Personen mit Anspruch an funktionales Wohnen finden hier optimale Wohnbedingungen.

Besondere Merkmale des Mehrfamilienwohnhauses sind seine moderne Architektur, das durchdachte Parkraumkonzept, die großzügigen Balkonflächen und die barrierefreie Erschließung. Es vereint moderne Wohnansprüche mit praktischer Funktionalität und bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität.

Ausstattung

Willkommen in den EIGENEN vier Wänden. Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung wird aktuell renoviert. Es entsteht für Sie ein neues Zuhause, welches absofort besichtigt werden kann.

Die sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung hat eine perfekte Aufteilung der Räumlichkeiten. Die Wohnung zeichnet sich nicht nur durch den durchdachten, modernen Grundriss aus, sondern bietet helle, freundliche Räumlichkeiten mit großzügigen Fenstern. Die Fußböden sind mit neuem Vinyl in Holzoptik ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und ist räumlich einzeln steuerbar. Dem neuen Eigentümer steht ein Wannenbad mit Platz für die Waschmaschine und ein weiteres Bad mit Dusche und zweiter Toilette zur Verfügung.

Der französische Balkon befindet sich auf der von der Straße abgewandten Seite.

Zur Wohnung gehört noch ein ca. 10 m² großer Kellerraum. Weiterhin steht zur Nutzung ein Fahrradraum und der Wäschetrockenraum zur Verfügung. Der Aufzug verbindet den Kellerbereich mit allen 5 Etagen des Hauses.

Bei der Finanzierung der Eigentumswohnung bieten wir gern unsere Unterstützung an.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

HPM Immobilien GmbH || Altmarkt 10d || 01067 Dresden

FON +49 351 320 48 320 FAX +49 351 320 48 321

tbathpmimmobilien.de

Handelsregister: Amtsgericht Dresden Geschäfts-Nr: HRB 24130

Lage

Dresden-Löbtau ist ein lebendiger Stadtteil im Westen Dresdens, der eine bewegte Geschichte und eine dynamische Gegenwart vereint. Ursprünglich ein selbstständiges Dorf, wurde Löbtau im Jahr 1903 nach Dresden eingemeindet und entwickelte sich seitdem zu einem charakteristischen städtischen Wohngebiet mit industrieller Vergangenheit.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße des Stadtteils. Die unmittelbare Umgebung charakterisiert sich durch eine dichte, mehrgeschossige Bebauung. Typisch sind dreigeschossige Mietshäuser aus der Zeit um 1900, die mit ihren Stuck- und Fassadenverzierungen an die bürgerliche Architektur der Jahrhundertwende erinnern. Viele dieser Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten saniert und modernisiert, wobei der historische Charakter weitgehend erhalten blieb.

Infrastrukturell ist der Bereich sehr gut erschlossen. Die Straßenbahnlinien 7 und 8 durchqueren das Gebiet und verbinden Löbtau direkt mit dem Stadtzentrum. Zahlreiche Bushaltestellen ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz. Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität des Wohngebiets erhöht. Die industrielle Vergangenheit Löbtaus ist noch heute spürbar. Ehemalige Fabrikgebäude wurden zu Kultur- und Gewerbezentren umgestaltet. In der Nähe finden sich noch einige dieser historischen Industriebauten, die heute als Büro- und Kreativstandorte dienen. Grünflächen prägen ebenfalls das Stadtbild. Der nahegelegene Friedenspark und kleinere Grünanlagen bieten Erholungsräume für die Bewohner. Die Straßenbäume und zahlreichen Hinterhöfe mit Grünflächen mildern den urbanen Charakter ab und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Architektonisch ist der Bereich um das Mehrfamilienhaus geprägt von einer Mischung aus restaurierten Altbauten und behutsamen Neubauten. Die Bausubstanz reicht von Gründerzeitbauten über Wohnblöcke aus der DDR-Zeit bis zu zeitgenössischen Wohnprojekten, die sich behutsam in das historische Stadtbild einfügen. Die wirtschaftliche Struktur ist vielfältig. Neben Wohnnutzungen finden sich kleine Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kreative Büros. Start-ups und traditionelle Handwerksbetriebe existieren hier nebeneinander und prägen das wirtschaftliche Profil des Stadtteils.

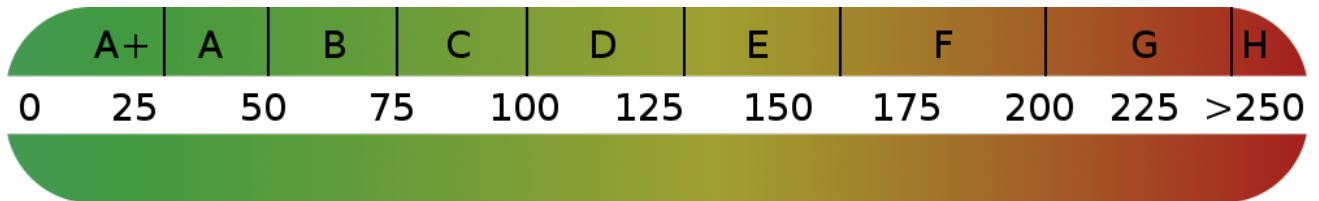
Löbtau verkörpert die dynamische Entwicklung Dresdens: Ein Stadtteil, der seine historischen Wurzeln bewahrt und gleichzeitig offen für moderne urbane Entwicklungen ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,77 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Garage



Hofbereich

Exposé - Galerie



Keller



Aufzug

Exposé - Galerie



Aufzug zu Ihrer Wohnung



Treppenhaus 4. OG

Exposé - Galerie



zukünftiges Schlafzimmer

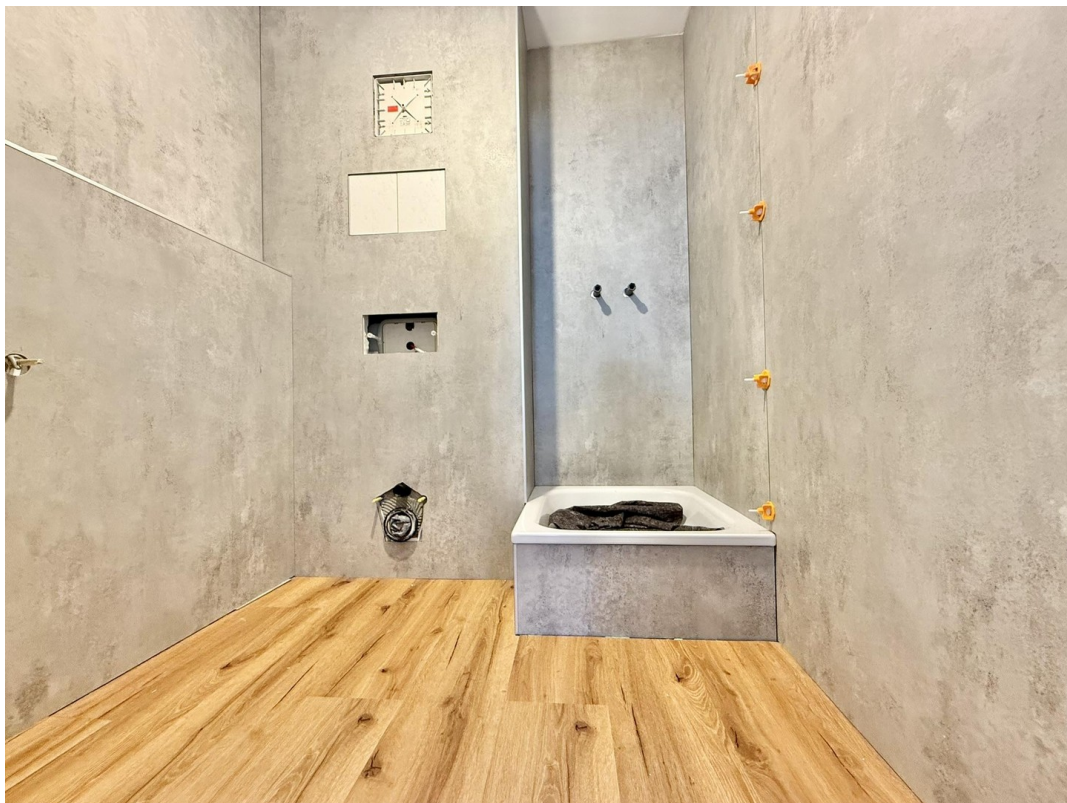


Impression Flur

Exposé - Galerie



Impression Flurbereich



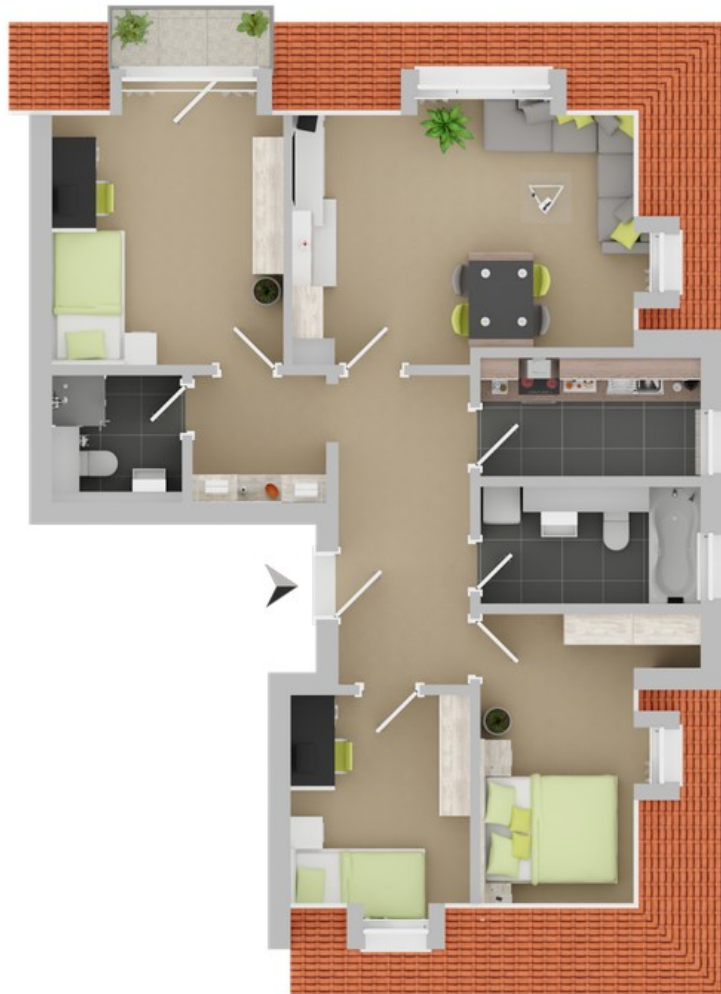
Impression Duschbad

Exposé - Galerie



Ausblick aus der Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss