

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dresden

Helle Zwei-Raum-Wohnung mit offener Wohnküche in Top-Lage!



Objekt-Nr. **OM-420775**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Baumgart

Meußlitzer Straße
01259 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	288 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage Bruttorendite 5% in Dresden-Kleinzschachwitz

Die Bruttomietrendite beträgt 5,04 %,

die Nettomietrendite 4,75 %.

Kaltmiete: 12.000,- EUR p.a.

Hausgeld: 288,- EUR mtl.

davon umlegbar: 230,62 EUR mtl.

Die Wohnung samt zweier Stellplätze vermietet.

Zum Verkauf steht diese frisch modernisierte 2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 in bester Lage von Dresden-Kleinzschachwitz. Die Wohnfläche beträgt 71 m². Die Grundfläche beträgt 81,8 m²

Ein besonderes Highlight bietet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche. Die geplante Einbauküche des Herstellers Sachsenküchen verfügt über hochwertige Elektrogeräte der Marke Miele und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die große Fensterfläche im Wohnzimmer sorgt für viel Tageslicht und Wohlbefinden.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

In allen Wohnräumen wurde edler Design-Vinylboden der Marke Parador verlegt.

Zur Wohnung gehören zudem ein großzügiges Kellerabteil sowie drei PKW-Stellplätze, von denen sich einer unter einem Carport befindet. Alle Stellplätze sind im Kaufpreis inbegriffen.

Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Dachgeschoss-Wohnung
- 2 Zimmer
- Wohnfläche: 71 m²
- Grundfläche: 81,8 m²
- hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten inklusive
- 3 Stellplätze im Kaufpreis inklusive
- großzügiges Kellerabteil
- Elbufer ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Gepflegtes, massiv errichtetes Haus aus dem Jahre 1992
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Placemus Immobilien GmbH

Pillnitzer Landstraße 39

01326 Dresden

Deutschland

Handelsregister: HRB 46565

Registergericht: Amtsgericht Dresden

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Sebastian Löscher, Maximilian Baumgart

Lage

Kleinzschachwitz gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Dresdens. Der im Südosten der Landeshauptstadt gelegene Stadtteil zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit repräsentativen Villen sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Die attraktive Elbnähe, parkähnliche Gärten und kleine Waldflächen verleihen der Umgebung einen besonders hohen Wohn- und Erholungswert.

Die traditionsreiche Kleinzschachwitzer Autofähre verbindet beide Elbufer und eröffnet unmittelbaren Zugang zu den weitläufigen Elbwiesen sowie zum kilometerlangen Elberad- und Wanderweg. Eine Fährüberfahrt vermittelt dabei fast schon maritimes Flair und bietet zugleich einen eindrucksvollen Blick auf die barocke Schloss- und Gartenanlage Pillnitz.

Zahlreiche Freizeit- und Genussmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung, darunter beliebte Restaurants wie das Fährhaus Kleinzschachwitz. An warmen Sommertagen sorgt das nahegelegene Freibad Wostra für zusätzliche Erholung. Kindertageseinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen und Apotheken sind im Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahnlinie 2, die eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt bietet, hervorragend. Mit dem Pkw erreichen Sie das Stadtzentrum in etwa 20 Minuten, die Autobahn A17 in rund 10 Minuten.

Ein äußerst attraktives Wohnumfeld in direkter Elblage, das naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur ideal verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

