

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bannewitz

STILVOLL SANIERT & SOFORT BEZUGSFREI – 2-RAUM- WOHNUNG IN BANNEWITZ



Objekt-Nr. OM-431344

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:
Wundergrund Immobilien GmbH

01728 Bannewitz
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Hausgeld mtl.	310 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	48,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	52,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese aufwendig und stilvoll modernisierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Sanierung, ihre ruhige Lage und die Nähe zur Dresdner Innenstadt, der Technischen Universität Dresden und der Autobahn A 17. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde erst kürzlich umfassend modernisiert. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung zeitgemäßer und moderner Materialien durchgeführt. Das Ergebnis ist ein modernes, elegantes Wohnambiente, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht. Der helle Wohnbereich bietet eine angenehme Atmosphäre und Zugang zu dem ca. 7 m² großen Balkon. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein besonderes Plus stellt der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz dar, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Die Waschmaschine kann bequem im separaten Waschmaschinenraum untergebracht werden, zusätzlich steht ein großzügiges und nicht einsehbares Kellerabteil zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum. Die Dresdner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Technische Universität Dresden und die Autobahn. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Eigentumswohnung eignet sich somit ideal zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage in ruhiger und attraktiver Lage. Bannewitz steht seit Jahren für eine hohe Mieternachfrage, besonders gefragt sind kompakt geschnittene Wohnungen mit Balkon-ideal für Singles, Paare und Berufspendler.

Gern unterstützen wir Sie bei der Vermietung.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 310 €/ Monat, davon sind 139 € umlagefähig, außerdem ist in dem Hausgeld eine Zuführung Instandhaltungsrücklage in Höhe von 112 €/ Monat enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage des Objekts betrug zum Stichtag 31.12.2024 67.560 €.

Ausstattung

Im Zeitraum Januar bis Februar 2026 erfolgte eine komplette Modernisierung der Wohnung.

Folgende Arbeiten wurden durch eine Fachfirma umgesetzt:

- komplette Sanierung des Badezimmers
- inkl. Verlegung hochwertiger Feinsteinzeugfliesen
- Austausch des vorhandenen Heizkörpers gegen einen modernen Wandheizkörper
- Einbau einer neuen Dusche, Waschtisches und WC´s inkl. aller Armaturen
- Einbau Spiegel mit LED Leuchten
- Einbau Deckenspots im Flur, Badezimmer und Küche
- Austausch aller Rollladengurte
- Austausch aller Steckdosen und Lichtschalter
- Verlegung eines neuen Laminatfußbodens in Chalet Eiche, inkl. weißer Sockelleisten
- Austausch aller Innentüren
- Wartung und Instandsetzung aller Fenster
- Einbau einer neuen Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Bannewitz liegt ca. 7 km südlich des Zentrums von Dresden und bietet die idealen Voraussetzungen für naturnahes Wohnen in Kombination mit der Nähe und guten Erreichbarkeit der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ohne Möbel



Einrichtungsbeispiel Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ohne Möbel



Flur



Badezimmer mit Spots und HHK

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Balkon



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Detail Eiche Chalet



Detail Badezimmer

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse

