

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dresden

Attraktives Mehrfamilienhaus im boomenden Dresdner Norden



Objekt-Nr. OM-435856

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

01129 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1895	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	590,00 m²	Gesamtfläche	400,00 m²
Etagen	3	Stellplätze	5
Wohnfläche	306,50 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	32.472
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	23,00
Modernisierung Jahr	2020	Anzahl Einheiten	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in leichter Höhenlage im Stadtteil Trachau im Norden von Dresden. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde 1895 als sog. Dresdner Kaffeemühle in traditioneller Bauweise auf einem 590 m² großem Grundstück errichtet. Es umfasst eine Gesamtwohnfläche von 306,50 m² und teilt sich auf drei 4-Zimmerwohnungen (eine pro Etage) und ein 1,5-Zimmer Apartment im Untergeschoß auf. Auf dem Grundstück stehen 5-6 PKW-Stellplätze zur Verfügung und es gibt eine kleine Gartenfläche, die sich zum Spielen und als Freisitz eignet. Das Haus wurde um 2000 umfassend modernisiert und renoviert und erfuhr in den letzten Jahren erneut zahlreiche Renovierungen und präsentiert sich so aktuell in einem soliden Gesamtzustand. Ende 2024 wurde eine neue Heizungsanlage verbaut (Gasbrennwerttechnik). Eine attraktive Ausstattung und die Erhaltung zahlreicher historischer Details sorgen für behagliche Wohnatmosphäre in Verbindung mit zeitgemäßem Wohnstandard. Die drei Etagenwohnungen verfügen über Echtholzfußböden (Dielen), Holztüren und Holzfenster, Tageslichtbäder mit Wanne und haben angenehme Deckenhöhen, mit zum Teil integrierter Beleuchtung. Im EG und OG gibt es je einen großen Balkon am Wohnzimmer.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung, ein kleines Bad mit Dusche und Fenster und hat eine Einbauküche. Diese Einheit kann mit Verkauf freigezogen werden und mit Abschluss eines neuen Mietvertrages kann ein deutlich höherer Mieterlös erzielt werden. Alle übrigen Wohnungen sind unbefristet an nette junge Familien vermietet.

Zu jeder Wohnung gehören Kellerabteile und vom Treppenhaus abgehend hat jede Einheit noch zusätzlich eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss. Ein Schuppen im Hof für Fahrräder und Spielzeug steht allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung.

Ausstattung

Denkmalgeschütztes MFH mit 4 Wohneinheiten.

3 x 4-Zimmerwohnung (EG 95 m², OG 95 m², DG 83 m²).

1,5-Zimmerwohnung im UG 33,5 m².

San. um 2000 und 2020-24.

Kaltdach mit Schieferdeckung und zusätzlicher Lagerfläche.

Gaszentralheizung (erneuert 2024) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Vollkeller, Abstellkammern, Holzfenster, Holztüren, Tageslichtbäder, separate Küchen. Kleiner Gemeinschaftsgarten und 5 Stellplätze im Grundstück.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Es handelt sich um ein Angebot des Eigentümers. Bitte übersenden Sie Ihre Anfrage mit Namen und Telefonnummer, um weitere Schritte abstimmen können. Damit eine zuverlässige und zeitnahe Betreuung gewährleistet werden kann, werden wir Jemanden organisieren, um vor Ort die notwendigen Termin koordinieren zu können.

Lage

Dresden-Trachau liegt im Norden von Dresden und gehört zu den charmantesten Wohnlagen Dresdens. Aufgrund der rasant wachsenden Hightech-Ansiedelungen in der Nähe gehört der Ortsteil aktuell zu den gefragtesten Wohnlagen der Region und sichert zukünftig ein weiter steigendes Mietniveau und damit wachsende Immobilienpreise. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, historisch gewachsene Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Anbindung an die

städtische Infrastruktur. Trachau ist geprägt von alten Villen, sanierten Mehrfamilienhäusern und begrünten Straßen, die dem Viertel einen fast dörflichen Charakter verleihen. Gleichzeitig profitiert der Stadtteil von der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Die S-Bahn-Station Dresden-Trachau sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt, nach Pieschen oder zur Neustadt. Auch die Autobahn A4 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für den Alltag bietet Trachau alles, was man benötigt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, kleinere Läden und Supermärkte sind gut verteilt im Viertel vorhanden und einfach fußläufig erreichbar. Medizinische Versorgungseinrichtungen und niedergelassene Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus Dresden-Neustadt sind in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Schulen und Kitas liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

Erholungsmöglichkeiten bieten die vielen Grünflächen und Spielplätze im Viertel und die Dresdner Heide grenzt direkt an den Stadtteil an. Damit ist die Wohnlage ideal für alle, die städtisches Leben mit einer entspannten Wohnatmosphäre kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zufahrt



Hofansicht

Exposé - Galerie



Ansicht



Umgebung

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hausflur

Exposé - Galerie



Wohnungszugang



Flur Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel EG



Wohnraum EG

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Wohnraum OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnbereich DG

Exposé - Galerie



Korridor



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnbereich Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Keller

Exposé - Galerie



Heizungsraum

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

DG

Exposé - Grundrisse



Keller/Untergeschoss

UG