

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dresden

Selbst Gestalten: Riesige 5-Raumwohnung, viel Denkmalabschreibung



Objekt-Nr. OM-436871

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Severitt

Hildesheimer Str. 66
01139 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	139,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	41,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	540 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem unter Denkmalschutz stehenden Altbau von 1901 kann eine wunderschöne, riesige 5-Zimmerwohnung entstehen. Das ehemalige Gewerbe (alte Kantapotheke) wurde umgenutzt zu Wohnraum (derzeit Genehmigung zur Kurzzeitvermietung). Die Wohnung liegt im Hochparterre eines imposanten Wohnhauses und begeistert mit einem großzügigen Raumgefühl durch hohe Räume und Fenster sowie Stuckrosen und Kasettendecken. Wohn- und Schlafzimmer sind nach Süd/Südwest ausgerichtet und profitieren durch den unverbauten Blick ins Grüne von einer Flut an Sonnenlicht.

Die Wohnung ist optimal geeignet für Eigennutzer, z.B. Familien. Durch die attraktive Lage und Anbindung an ÖPNV und Autobahn eignet sich das Objekt aber auch hervorragend zur Kurzzeitvermietung (bereits genehmigt, optional).

Eckdaten:

- ca. 139m² Wohnfläche
- 41m² Nutzfläche im Keller in 2 Räumen
- 5 Zimmer, große Wohnküche
- Hochparterre
- Baujahr 1901
- Wohnraumdetails, Fassade und Treppenhaus sind denkmalgeschützt
- Eigene Gasheizung (ca. 2020) im Keller
- Hausgeld: 540 €/Monat für insgesamt 180m²
- Verkaufspreis: 299.000 €
- Zzgl. 3% Vermittlungsprovision (3,57 inkl. MwSt.) bei notariellem Kaufabschluss
- Ob Eigennutzung oder Kapitalanlage – hier sind Sie flexibel
- Hohe Denkmalabschreibung möglich, da nur entkernt wurde und der Nutzer die volle Abschreibung nutzen kann, Gespräche mit Denkmalamt bereits geführt

Sichern Sie sich eine elegante, lichtdurchflutete Altbauwohnung mit historischem Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Alle Türen sind mit klassischen Holzzargen ausgestattet, auch die Rollladenkästen haben dieses klassische Holz. Die Fliesen im Korridor sind original Dresdner Villeroy und Boch, als die Stammzentrale in 1km Luftlinie noch produzierte! Die Decken sind original Kasettendecken und mit Rosetten und Stuck versehen. In der großen Küche gibt es einen Abgetrennten Bereich (zum Beispiel für ein zweites Bad oder Waschküche/Vorratsraum), mit eigenem Fenster.

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Zzgl. 3% Vermittlungsprovision (3,57 inkl. MwSt.) bei notariellem Kaufabschluss, Vermittlung erfolgt durch Matthias Severitt, Trachenberger Str. 66, 01129 Dresden.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Dresdner Stadtteil Trachau, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Nordwesten der florierenden Elbmetropole. Die Seitenstraße (Sackgasse) bietet ein angenehmes Wohnumfeld und zugleich eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Feinkost, Obst- und Gemüsehandel, Imbiss) befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Direkt hinter dem Grundstück schließen sich die beliebten Hufewiesen an, eine etwa 13 Hektar große Wald- und Wiesenlandschaft zum Spazieren und Entspannen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauseingang (Denkmal)



Hauseingang (Denkmal)

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnungstür



Wohnzimmer Designvorschlag

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Ist-Zustand



Wohnzimmer, Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Designvorschlag



Schlafzimmer, Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzi. 2, Designidee



Büro/Schlafzi. 2, Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzi. 2, Ist-Zustand



Jugend/Kinderzi., Designidee



Jugend/Kinderzi, Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2, Designidee



Kinderzimmer 2, Ist-Zustand

Exposé - Galerie



Bad 1, Designidee



Bad 1, unsaniert



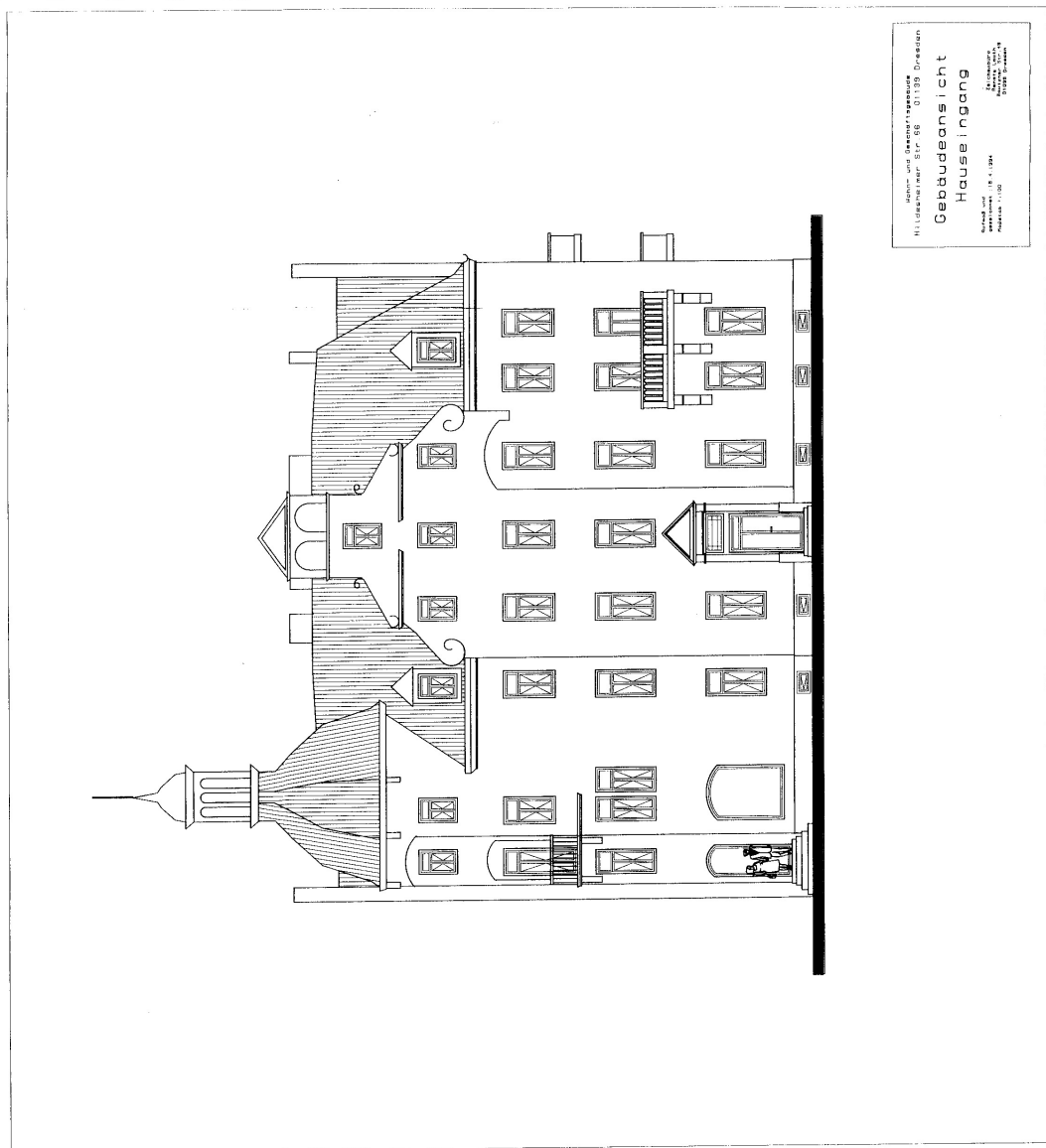
Designidee

Exposé - Galerie



Decke original

Exposé - Grundrisse



Hahn und Sauerbrey
Hilfenstraße 57 86 01199 Dresden
Gebäudeansicht
Hauseingang
Baujahr 1840
Kellerräume
Parkplatz