

# Exposé

## Wohnung in Dresden

**Sofort FREI! Traumhafte Single-Whg! Teilmöbliert! Frisch modernisiert! Neue EBK! Tolle Lage!**



Objekt-Nr. OM-439953

### Wohnung

Vermietung: **577 € + NK**

Ansprechpartner:  
Cornelia Krüger

Gohliser Str. 6  
01159 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1902	Mietsicherheit	1.695 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	47,32 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	13,36 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	2. OG
Heizkosten	51 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	136 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumwohnung für berufstätigen Single!

Wunderschönes denkmalsaniertes Haus aus dem Jahr 1902. Im beliebten Stadtteil Dresden-Cotta!

Frisch modernisiert!

Neue EBK!

Erstbezug nach einer Teil- Sanierung!

teil-möbliert!

„Sie zahlen hier nicht nur Wohnraum, sondern eine sofort bezugsfertige, modern ausgestattete Wohnung ohne eigene Investitionen – und das zu einem Preis, der unterhalb vergleichbarer teilmöblierter Angebote liegt.“

Diese frisch modernisierte und hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne, stilvolle Ausstattung.

Auf ca. 47,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon – ideal, um den Feierabend entspannt im Freien zu genießen. Die im Mietpreis enthaltenen Balkonmöbel sorgen dabei direkt für eine einladende Atmosphäre.

Die neu eingebaute Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Ausgestattet mit modernen Elektrogeräten inkl. Geschirrspüler und Designer-Kühlschrank bietet sie zudem einen praktischen Stehtisch mit zwei Barhockern – perfekt für ein schnelles Frühstück oder einen Kaffee am Morgen.

Das Badezimmer wurde ebenfalls umfassend aufgewertet und verfügt über ein neues hochwertiges Designer-Waschbecken sowie stilvolle neue Armaturen, auch in der Dusche. Eine Kombination aus Badewanne und Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein modernes Schlafsofa zur Verfügung, das flexibel sowohl als gemütliches Sofa als auch als Schlafmöglichkeit genutzt werden kann. Das Schlafsofa kann natürlich auch nur als gemütliche Sitzgruppe verwendet werden. Dazu gehört ein moderner Couchtisch, den man aufgeklappt auch als Esstisch verwenden kann.

Wenn Sie Ihr "eigenes Bett" mitbringen, passt das wunderbar ins Schlafzimmer und sie haben noch genug Platz für Regale usw.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, abschließbaren Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Wasch- und Trockenraum.

Fazit: Eine ideal geschnittene, sofort bezugsfertige Wohnung mit hochwertiger Ausstattung – perfekt geeignet für einen berufstätigen Single, der modernes Wohnen mit Komfort und Funktionalität verbinden möchte.

## Ausstattung

In der Kaltmiete enthalten ist die Miete für die Möblierung.

Zusätzlich zur Kaltmiete:

nur 25€ monatlich für die neue moderne Einbauküche

Folgende Möbel-Stücke und Interior-Design wird mitvermietet >>>

#### Wohnzimmer:

- großes Sofa mit Option zum Schlafsofa
- Couch-Tisch
- Zimmerpalme
- Windlicht-Dekoration

#### Balkon:

- zwei neue Stühle und ein runder Tisch
- zwei Deko-Buchsbäume
- Windlicht

#### Küche:

- Stehtisch mit zwei Barhockern

#### Schlafzimmer:

- Zimmerpalme als Deko
- mehrteiliger Beistell-Tisch

#### Aufteilung der Miete von 577€:

542€ Wohnung Kaltmiete (je qm: 11,45€)

(inkl. nur 25€ für die neue Möblierung)

10€ Keller

zzgl. EBK-Miete: 25€

Gesamt-Miete: 602€

**WICHTIG:** Die Wohnung wird zunächst für befristet 2 Jahre vermietet. Option der Verlängerung, wenn der Mieter mit dem Mietgegenstand sorgsam umgeht und die Zahlung der Miete immer klappt. :-)

**GRATIS FÜR SIE:** Mietfrei für die Tage im April!!!

Miete läuft ab 1. Mai 2026

Vermietung ab 20. April 2026 möglich

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Besichtigung findet voraussichtlich am Freitag, den 17.04.2026 Nachmittags statt. Bitte unbedingt per email anmelden.

DANKE

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Gohliser Straße in Dresden – einer ruhigen Nebenstraße mit gleichzeitig hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer breiten, wenig befahrenen Straße, die in unmittelbarer Nähe in die lebendige Kesselsdorfer Straße mündet. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister des täglichen Bedarfs.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von kurzen Wegen: Banken, Supermärkte, Bäcker, Parks, Sportstätten und weitere Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Dresdner Altstadt erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto, während der Flughafen Dresden in rund 18 Minuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass sowohl Arbeitsplätze, Hochschulen als auch weitere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Dresden selbst zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Deutschlands und bietet eine einzigartige Kombination aus Kultur, Wissenschaft und Lebensqualität – ein Standort mit hoher Wohnattraktivität und Zukunftspotenzial.

Fazit: Ruhiges Wohnen in einer gepflegten Nebenstraße – kombiniert mit urbaner Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



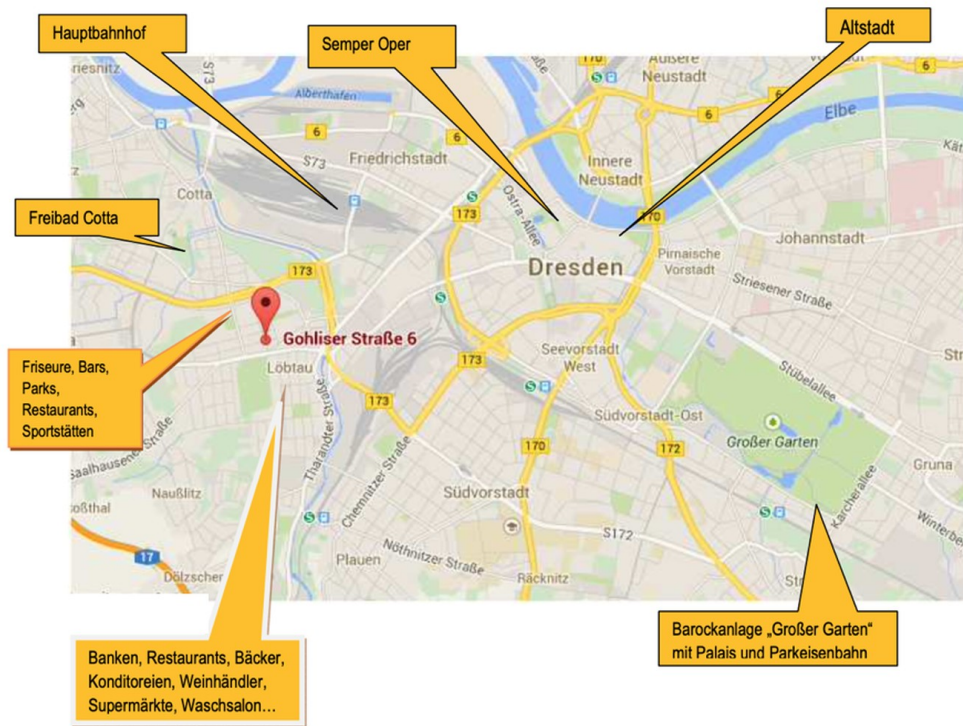
## Exposé - Galerie



LICHT! Ihr neues Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

## Lage- und Standortbeschreibung der Wohnung



Tolle Lage!



Waschbecken mit Unterschrank



gepflegte neue Bodenbeläge

# Exposé - Galerie

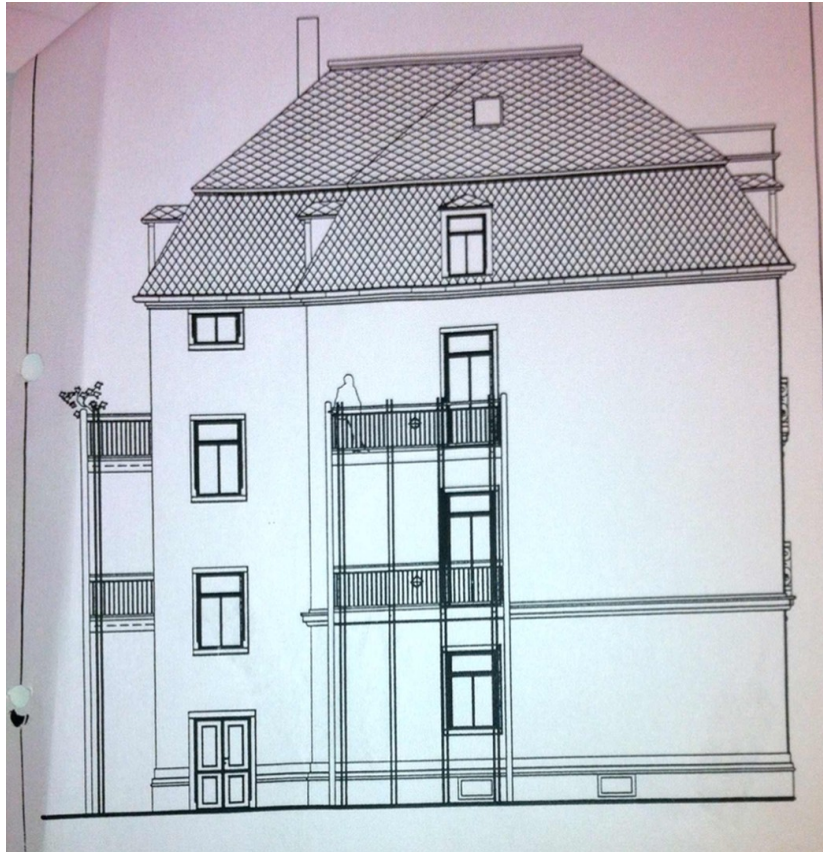


Ein gut gepflegtes MFH



Historisch schönes Haus

# Exposé - Galerie



Whg im 2. OG mit Balkon



Ihr ruhiger Balkon im 2. OG

# Exposé - Galerie



Schickes Waschbecken



Bad mit Dusch-/Bade-wanne

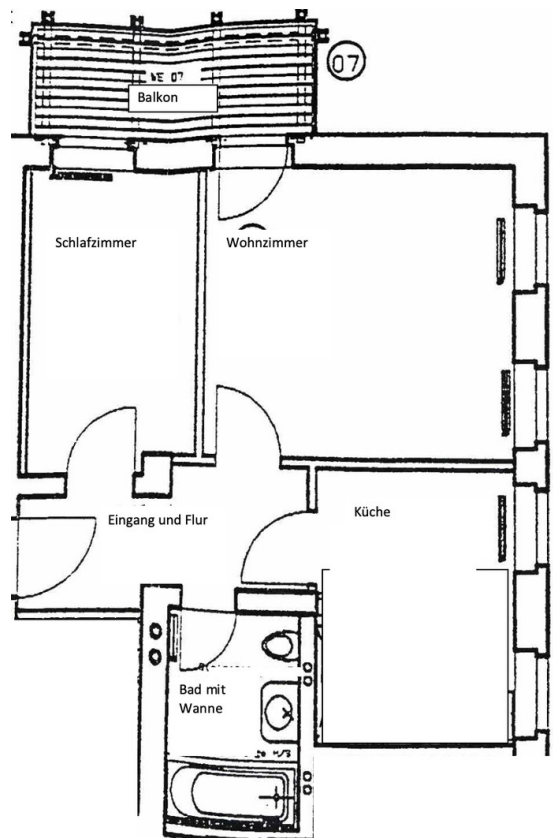


Sofa mit Couchtisch lt. Bild

# Exposé - Galerie



Traum-Sofa mit Schlaf-Option



Grundriss

# Exposé - Galerie

## Raumaufteilung Wohnung Nr. 7, 2. OG

- Küche 8,78 qm<sup>2</sup>
- Bad/WC 5,00 qm<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 15,38 qm<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 8,97 qm<sup>2</sup>
- Flur 6,34 qm<sup>2</sup>
- Balkon 2,85 qm<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche: 47,32 qm**

Kellerraum Nr. K 07 13,36 qm<sup>2</sup>  
(abschließbar)

**Nutzbarer Raum insgesamt: 60,68 qm<sup>2</sup>**

Wohnfläche nach Räumen



Beispielsbild/ Einbauküche



Designer-Kühlschrank

# Exposé - Galerie



Designer-Kühlschrank



Frühstück in der Küche

# Exposé - Galerie



Stehtisch mit Hockern



Balkon-Möbel

# Exposé - Galerie



Couhtisch für WZ



Couhtisch ausklapp-bar

# Exposé - Galerie




Couchtisch mit Stauraum



Bestell-Tisch Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

 „Sie zahlen hier in  
Wohnung ohne eigener  
Angebote liegt.“

Top Preis-Leistungs-Verhältnis

## Fazit für den Mieter

 Der Mieter bekommt:

- eine voll modernisierte Wohnung
- eine komplett ausgestattete Küche
- zusätzliche Möblierung (Sofa, Balkonmöbel)
- ohne eigene Investitionen
- zu einem Möblierungszuschlag unter Markt

Ihre Vorteile

# Exposé - Galerie

## ✓ **Komplett modernisiert und renoviert**

→ entspricht eher Neubau-/Erstbezugsniveau

## ✓ **Neue Einbauküche (inkl. moderner Geräte)**

→ sofort nutzbar, kein Invest für den Mieter

## ✓ **Zusätzlicher Essbereich**

- Stehtisch + 2 Barhocker  
→ selten in dieser Wohnungsgröße

## ✓ **Hochwertiges Bad**

- neue Designer-Waschbecken
- moderne Armaturen

## ✓ **Teilmöbliert**

- Schlafsofa (flexibel als Sofa oder Bett nutzbar)
- Balkonmöbel inklusive

## ✓ **Balkon + nutzbare Außenfläche**

Top-Gründe für Sie!

## 👉 **Möblierung kostet dich nur 25 € monatlich**

Rechnung:

- $25 \text{ €} / 47,3 \text{ m}^2 \approx 0,53 \text{ €/m}^2$

---

## 🔥 **Marktüblich wäre:**

Teilmöblierung bringt normalerweise:

➡ **+0,80 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> Aufschlag**

👉 bei deiner Wohnung wären das:

- **+38 € bis +70 € monatlich**

Faire Miete

# Exposé - Galerie

## Impressionen aus direkter Nachbarschaft & Umgebung des Hauses:



Gepflegte Nachbarschaft



Lageplan



Zimmer-Deko

# Exposé - Galerie



Balkon-Deko



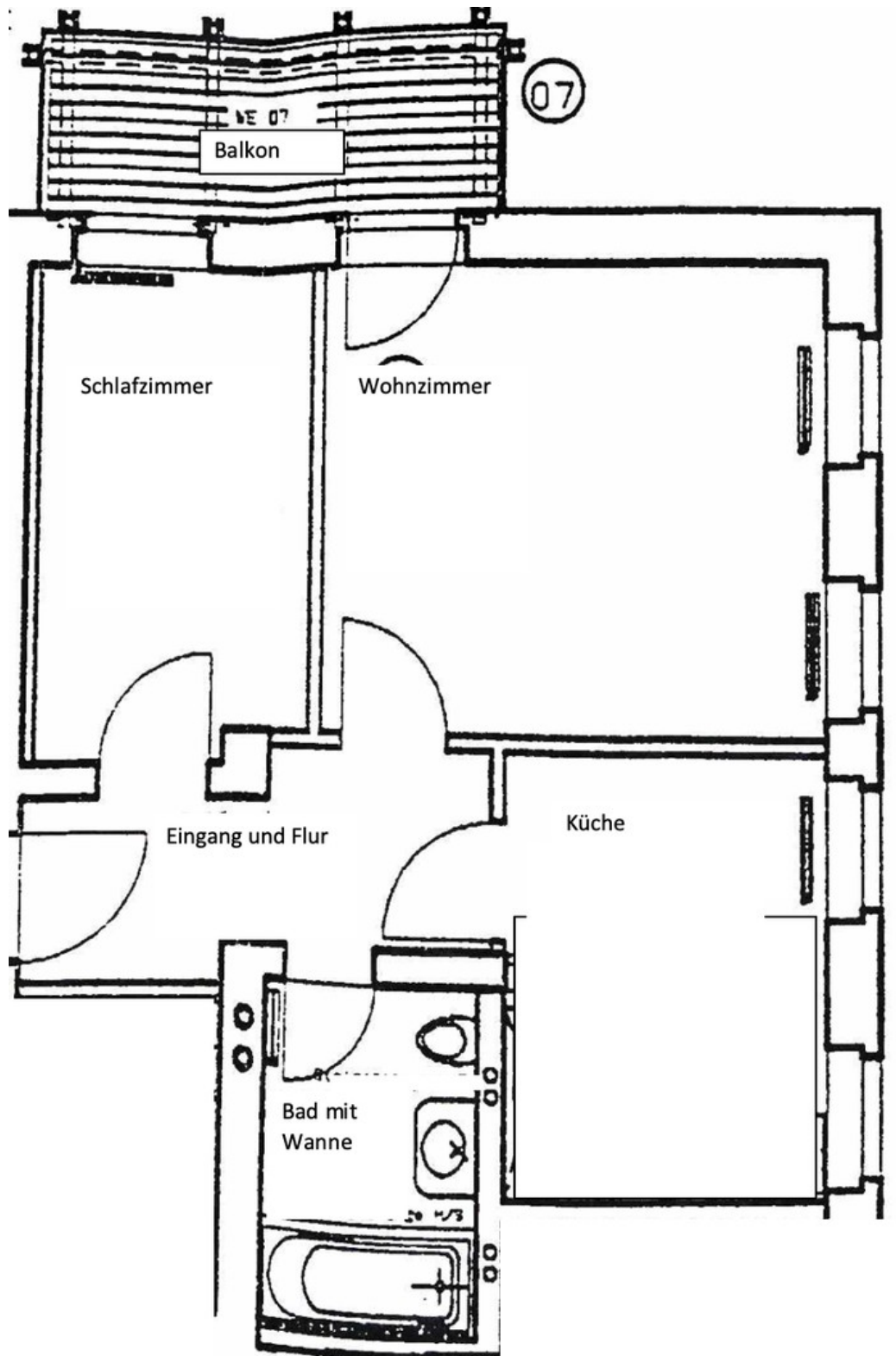
Deko-Licht

# Exposé - Galerie



Deko-Licht Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss We 7 mit Balkon

# Exposé - Grundrisse

