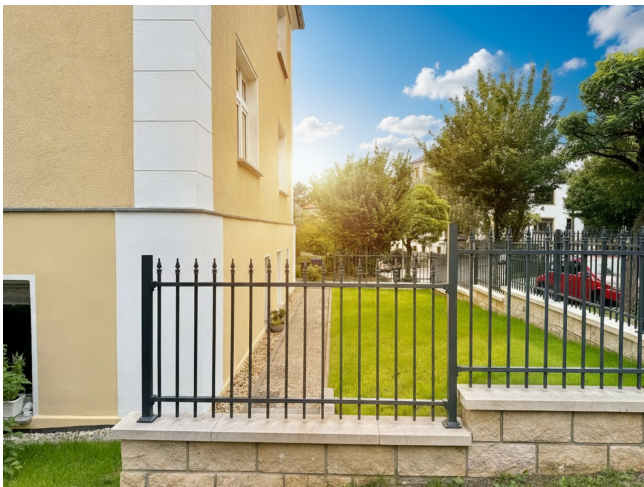


Exposé

Wohnung in Dresden

5-Zimmer-Eigentumswohnung in TOP-Lage von Dresden-Plauen #noch vermietet



Objekt-Nr. OM-441272

Wohnung

Verkauf: **447.000 €**

01187 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1924	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,72 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	2.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses frei stehende Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten wurde etwa im Jahr 1924 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der 1990er-Jahre umfassend saniert. Durch die Sanierung wurde der historische Charme des Hauses bewahrt und zugleich mit modernen Ausstattungsmerkmalen kombiniert. Im Rahmen der Arbeiten erfolgte außerdem eine bauliche Erweiterung, sodass die Wohnfläche vergrößert und der Grundriss der 5-Zimmer Etagenwohnungen zeitgemäß optimiert werden konnte.

Besonders hervorzuheben ist die Schaffung von Balkonen für zwei Etagen, die den Bewohnern zusätzlichen Wohnkomfort und attraktive Außenbereiche bieten. Hier lassen sich die Abendsonne genießen, Pflanzen kultivieren oder gemütliche Sitzplätze einrichten. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss ausgebaut und als vollwertige Wohneinheit gestaltet, was den individuellen Nutzungsmöglichkeiten – etwa als großzügige Familienwohnung oder attraktive Single-/Paarwohnung – zugutekommt.

Das Haus steht auf einem großen, gepflegten Grundstück, das den Bewohnern als gemeinschaftliche Gartenfläche zur Verfügung steht. Die weitläufige Außenanlage bietet viel Raum zum Verweilen, Spielen und Entspannen, etwa für Grillabende, Sitzcken oder einen kleinen Gemüsegarten. Durch die freistehende Bauweise und den grünen Außenbereich entsteht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, das sich deutlich von typischer Innenstadtbebauung abhebt.

Die Parkraumsituation ist komfortabel gelöst: Insgesamt stehen sechs Stellplätze zur Verfügung. Drei Außenstellplätze befinden sich direkt am Haus und ermöglichen kurze Wege in die Wohnungen. Hinzu kommen zwei Stellplätze in einer Hausgarage bzw. Tiefgarage, die witterungsgeschütztes Parken bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Außengarage, die sich auch ideal für Fahrräder, Motorrad oder zusätzlichen Stauraum nutzen lässt. Zur hier angebotenen Wohnung gehören 2 Aussenstellplätze.

Im Inneren überzeugt das Gebäude durch praktische Nebenflächen. Im Treppenhaus befinden sich zusätzliche Abstellmöglichkeiten, beispielsweise für Kinderwagen, Putzgeräte oder saisonale Gegenstände. Im Kellergeschoss stehen den einzelnen Wohneinheiten eigene Kellerräume zur Verfügung, die sich hervorragend als Lager- oder Hobbyräume nutzen lassen. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als attraktives Objekt mit solider Bausubstanz, modernisiertem Wohnstandard, großzügigem Grundstück und sehr guten Nutzungsperspektiven – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer im Rahmen eines Mehrgenerationen- oder Wohnkonzepts mit mehreren Parteien.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

HPM Immobilien GmbH · Altmarkt 10d · D-01067 Dresden

Telefon: +49 (0) 351 320 48 320 · Telefax: +49 (0) 351 320 48 321

Lage

Dresden-Plauen im Dresdner Süden bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben, Grünflächen und familienfreundlicher Infrastruktur. Die Lage zwischen Innenstadt und Plauenschem Grund macht den Stadtteil besonders für Familien und Berufstätige attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten

Entlang der Chemnitzer Straße und im Zentrum von Plauen finden sich mehrere Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Ein Highlight ist die moderne Lidl-Metropolfiliale an der Chemnitzer Straße 68 mit breitem Sortiment und langen Öffnungszeiten. Den Stadtteil ergänzen kleinere Läden, Drogerien,

Apotheken und Dienstleister, während die Dresdner Innenstadt mit Prager Straße und Altmarkt-Galerie für größere Shoppingtouren schnell erreichbar ist. Ein besonderer Akzent ist der Biomarkt VG Nahrungsquell in Altplauen mit regionalem Bio-Vollsortiment und Bistro.

Kinder, Schulen und Betreuung

Dresden-Plauen verfügt über mehrere Kindertageseinrichtungen mit unterschiedlichen Trägern und Konzepten, sodass Eltern kurze Wege und passende Betreuungsangebote finden. Hortplätze an Grundschulen sichern zudem eine verlässliche Nachmittagsbetreuung. Familien profitieren von einem dichten Netz an Grund- und Oberschulen im Stadtteil und im Dresdner Süden, das durch Ausbauprogramme weiter gestärkt wird. Sanierungen, Neubauten und Erweiterungen sorgen für moderne Lernräume und zusätzliche Kapazitäten.

Familie, Freizeit und Wohnen

Die Wohnlandschaft reicht von sanierten Altbauten in gewachsenen Gründerzeitquartieren bis zu aufgelockerten Wohnanlagen neueren Datums. Die Nähe zum Plauenschen Grund, zur Weißeritz und zu Parkflächen eröffnet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Gute ÖPNV-Anbindungen verbinden Plauen schnell mit Innenstadt, Hochschulen und anderen Stadtteilen, was den Stadtteil für Familien, Studierende und Senioren gleichermaßen interessant macht. Insgesamt steht Dresden-Plauen für kurze Wege, solide soziale Infrastruktur und eine hohe Wohn- und Lebensqualität

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Richtung Garten

Exposé - Galerie



Gartenseite



Terrasse Garten

Exposé - Galerie



Rückansicht Stellplätze



Rückansicht Stellplätze

Exposé - Galerie



Dachansicht Straße



Seitenansicht Straße

Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Treppenhaus Keller

Exposé - Galerie



Treppenhaus Keller



Treppenhaus Keller

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

