

# Exposé

## Wohnung in Dresden

**Investieren in Top-Lage: Hochwertig sanierte und voll möblierte Eigentumswohnung (Faktor 20)**



Objekt-Nr. OM-444099

### Wohnung

Verkauf: **139.200 €**

Ansprechpartner:  
Herr Martin

Louisenstraße  
01099 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	43,19 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante, stilvoll möblierte Zweiraumwohnung mit besonderem Flair

Diese geschmackvoll eingerichtete Zweiraumwohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Stil, Komfort und Großzügigkeit. Bequem mit dem Fahrstuhl erreichbar, empfängt Sie bereits vor dem Wohnungseingang eine Freifläche, die sich ideal als kleiner Rückzugsort im Freien nutzen lässt.

Der durchdacht gestaltete Flur mit integrierter Einbauküche und Stauraum führt Sie in alle Bereiche der Wohnung. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche und WC.

Hochwertiger neuer Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während Flur und Bad mit eleganten Fliesen und Feinsteinzeug ausgestattet sind.

Das liebevoll sanierte Mehrfamilienhaus (1999) besticht bereits im Eingangsbereich durch stilvolle, restaurierte Stuckelemente und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Trotz Denkmalschutz überzeugt die Wohnung mit einem bemerkenswert niedrigen Energieverbrauch von nur 52,5 kWh/m<sup>2</sup> jährlich (inkl. Warmwasser) – ein klarer Pluspunkt.

Ein trockener Keller rundet dieses attraktive Angebot ab.

Hinweis: Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Dabei wurde besonderer Wert auf Komfort und Alltagstauglichkeit gelegt.

Ein echtes Highlight: Sowohl das Sofa als auch der Sessel im Wohnbereich verfügen über praktische Schlaffunktionen und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste oder entspannte Abende.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug

## Lage

Top-Lage im Herzen der Neustadt – urban und dennoch angenehm ruhig

Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Mitten im lebendigen Zentrum der Neustadt gelegen, profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu Cafés, Restaurants und kulturellem Leben – und erleben dennoch eine erstaunlich ruhige Wohnatmosphäre.

Das Haus liegt so, dass Sie vom Trubel kaum etwas mitbekommen. Besonders das zum Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

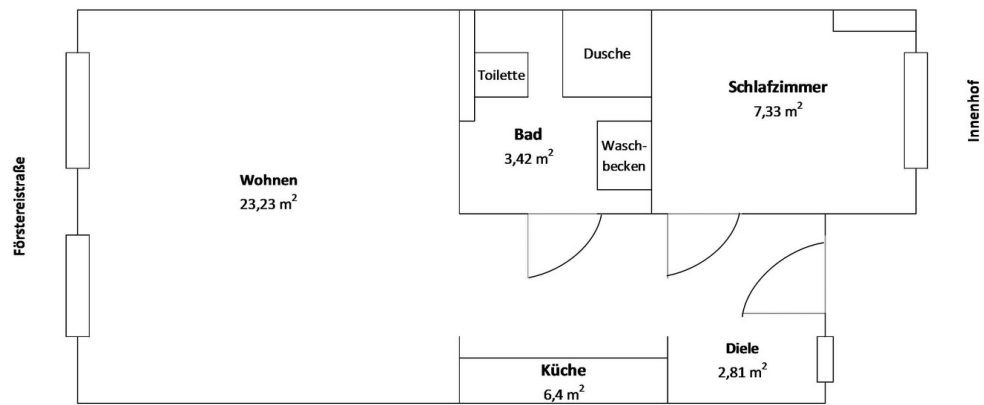
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss