

# Exposé

## Wohnung in Dresden

### Dresden, ETW im Stadtteil Striesen



Objekt-Nr. **OM-444369**

### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludwig Höchstetter

Glaserwaldtstraße 34  
01277 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,57 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,57 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	331 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist nicht vermietet. Erneuert wurden aktuell die Thermostate und sämtliche Lichtschalter, Steckdosen etc. Außerdem wurde neu gestrichen.

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung in einem charaktvollen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 (Gründerzeitstil). Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Wohnerlebnis in einem der begehrtesten Stadtteile Dresdens.

Die Raumaufteilung ist funktional und großzügig gestaltet: Ein helles Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, was eine zeitnahe Eigennutzung oder Neuvermietung ohne großen Sanierungsstau ermöglicht. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf moderate 331 €.

Das Gebäude wurde 1996 kernsaniert und wird per Gas-Zentralheizung beheizt. Der offizielle Energieausweis weist für das Gesamthaus die Klasse E (145,50 kWh/(m<sup>2</sup>a)) aus. Wichtig für Käufer: Aufgrund der vorteilhaften Lage innerhalb des Hauses erreicht die Wohnung einzeln betrachtet einen erheblich besseren energetischen Standard, was für effiziente Wärme und moderate Heizkosten sorgt.

## Ausstattung

Solide Basis mit Wohlfühlfaktor

Die Ausstattung der Wohnung ist funktional und ansprechend gewählt:

**Bodenbeläge:** In den Wohnräumen ist hochwertiges Parkett verlegt, das für eine warme und edle Atmosphäre sorgt.

**Sanitär:** Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet und bietet alles für den täglichen Bedarf.

**Technik:** Die Beheizung erfolgt zentral über Gas.

Dank der Lage im 2. OG profitieren Sie von hellen Räumen und einem schönen Blick in die von Bäumen gesäumte Glasewaldtstraße.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Glasewaldtstraße 34, mitten im beliebten Stadtteil Striesen. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine architektonische Vielfalt aus herrschaftlichen Villen und gepflegten Altbauten sowie seine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend; Haltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Versorgung:** Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel-Discount), Apotheken, Allgemeinmediziner sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

**Freizeit:** Die Nähe zum Großen Garten sowie die zahlreichen Cafés und kleinen Läden in der Nachbarschaft machen die Lage besonders bei Singles, Paaren und jungen Familien attraktiv.

Hier verbindet sich ruhiges, grünes Wohnen mit der pulsierenden Nähe zum Dresdner Stadtzentrum.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

