

Exposé

Wohnung in Dresden

Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung in Dresden-Löbtau mit Balkon, EBK und Tageslichtbad.



Objekt-Nr. OM-445713

Wohnung

Vermietung: **672 € + NK**

Ansprechpartner:
Lara Günzel

Kesselsdorferstraße 74
01159 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	56,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.344 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, modern gestaltete 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihren klar geschnittenen, rechteckigen Grundriss, der eine optimale Möblierung ermöglicht. Auf 56 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und ein helles, freundliches Ambiente.

Der großzügige Flur führt in alle Räume und sorgt für eine angenehme Aufteilung. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Einbauküche ist modern ausgestattet und praktisch in den Wohnbereich integriert bzw. separat zugänglich – ideal für komfortables Kochen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank und wirkt dank seiner Form und Fensterfläche ebenfalls angenehm hell.

Ein besonderes Highlight ist das Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne, das mit freundlichen, modernen Materialien überzeugt.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Dresden-Löbtau, mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Durch die gute Energieeffizienzklasse profitieren Sie zudem von reduzierten Heizenergiekosten.

Insgesamt erwartet Sie eine helle, modern gestaltete Wohnung mit guter Raumaufteilung, Balkon und Einbauküche – ideal für Singles oder Paare, die stadtnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Die Hausgemeinschaft freut sich auf Sie!

Ausstattung

Wohnzimmer:

rechteckiger, gut möblierbarer Grundriss

helles Laminat

frisch gestrichene Wände

helle Raumwirkung

Zugang zum Balkon

Schlafzimmer:

rechteckiger Grundriss

helles Laminat

frisch gemalert

gute Stellmöglichkeiten

Küche:

separater Raum mit Fenster

Einbauküche

neuer Kühlschrank

neuer Geschirrspüler

moderne Herdplatte

Arbeitsplatten

Backofen

Dunstabzugshaube

Bad:

Tageslichtbad mit Fenster

Badewanne

Waschbecken

moderne LED Deckenlampe

Handtuchheizkörper

Platz für Badschränke

helle, moderne Fliesen

Wohnung allgemein:

gut geschnittener, rechteckiger Grundriss

helles Laminat (außer Bad)

frisch gestrichene Wände

moderne, freundliche Ausstrahlung

Balkon

Obergeschoss

ca. 56 m²

-> Ein Kellerunterteilung ist in Planung, gehört aber zum jetzigen Standpunkt noch nicht zur Wohnung!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Kesselsdorfer Straße im Dresdner Stadtteil Löbtau ist eine der zentralen Straßen im Westen der Stadt und verbindet Wohn- und Geschäftsbereiche auf ideale Weise. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Cafés und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, sodass Einkäufe schnell und bequem zu Fuß erledigt werden können. Auch größere Einkaufszentren in der Umgebung sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahnen und Busse verkehren regelmäßig und halten direkt an der Kesselsdorfer Straße, wodurch sowohl die Dresdner Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar sind. Zudem ist die Verbindung zur Technischen Universität Dresden sehr günstig, so dass die Strecke zur Uni in wenigen Minuten zurückgelegt werden kann, sei es mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Für Pendler ist auch die Nähe zum Hauptbahnhof und zu regionalen Zugverbindungen von Vorteil. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Wohnhäusern aus unterschiedlichen Epochen aus, von sanierten Altbauten bis zu modernen Wohnungen. Dabei bietet Löbtau sowohl städtisches Leben als auch ruhige Wohnstraßen, sodass sowohl Singles als auch Paare und Familien hier eine angenehme Wohnumgebung vorfinden.

Insgesamt überzeugt die Lage der Kesselsdorfer Straße durch die Kombination aus guter Infrastruktur, optimaler Anbindung an ÖPNV und Straßenverkehr, kurzen Wegen zur Innenstadt und zur Universität sowie einer vielfältigen Nahversorgung. Damit ist die Lage

besonders attraktiv für alle, die zentral wohnen möchten, ohne auf Komfort und Alltagstauglichkeit verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

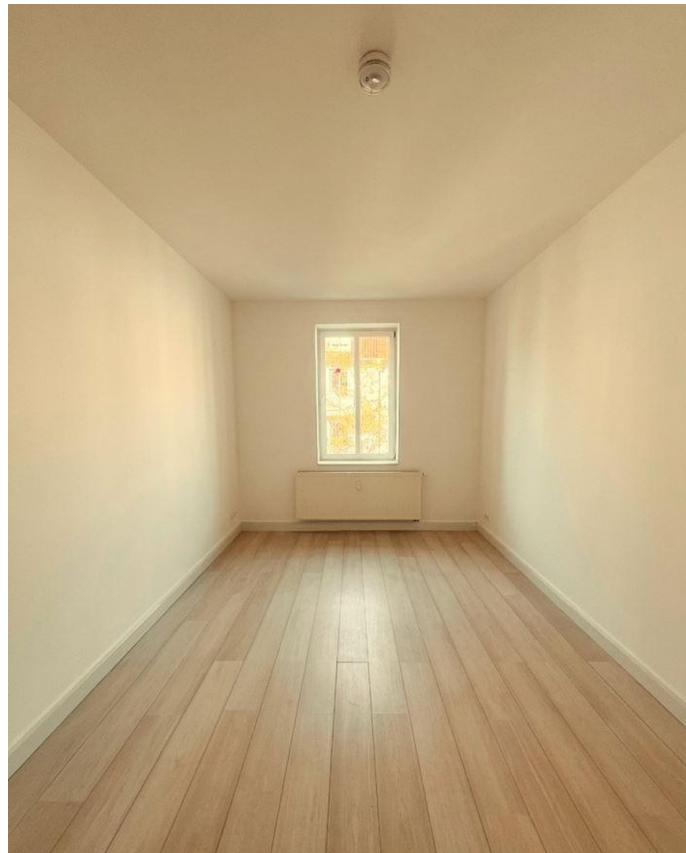
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,19 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

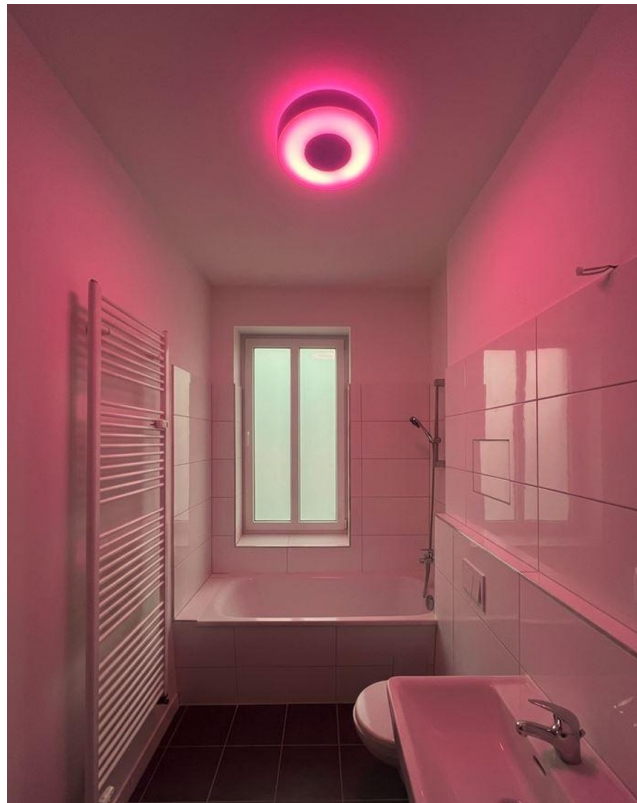


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küchen



Balkonansicht

Exposé - Grundrisse

