

# Exposé

## Maisonette in Dresden

### Dresden-Cossebaude - provisionsfrei: Attraktive 4,5-Raum Maisonette-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-446316

#### Maisonette

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Bongardt

Kolpingstraße 14  
01156 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,62 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wieder verfügbar, da der Käufer aus persönlichen und gesundheitlichen Gründen zurückgetreten ist.

Diese exklusive 4,5-Raum Maisonette-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines 5-Familien-Hauses in Dresden. Die Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung und bietet auf zwei Ebenen ein großzügiges Raumgefühl. Ein überdachter Süd-Südwest Balkon lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und eine Gäste-Toilette. Ein Tiefgaragenstellplatz (Beton) sowie ein Keller sind ebenfalls vorhanden und bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die Küche ist mit sehr gut erhaltenen zeitlosen Küchenmöbeln voll ausgestattet.

Die Wohnung kann frei ab dem 1.8.2026 übernommen werden.

- Eine top gepflegte Einbauküche, mit Kühl-Gefrierkombi, sonst ohne E-Geräte
- Ein teilüberdachter Balkon, der den Wohnraum erweitert und zum Verweilen einlädt
- alle Dachflächenfenster neu
- Fenster mit Rollläden
- Ein Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Ein Tiefgaragenstellplatz für sorgenfreies Parken
- Ein zweiter Tiefgaragenstellplatz kann optional zusätzlich erworben werden

## Ausstattung

Fußboden: Fliesen, Vinyl

Weitere Ausstattung: Balkon, Keller, Einbauküche

Tiefgaragenstellplatz (Betonplatz) zzgl. 10.000€

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

BWS Immobilien GmbH

An der Kalkhütte 4

88131 Lindau (Bodensee)

AG Kempten (Allgäu)

HRB 14599

St.Nº 127/122/90461

Geschäftsführer: Holger Bongardt, Martin Bongardt

Provisionshinweis: Diese Immobilie wird ohne zusätzliche Käufer-Provision direkt vom Eigentümer angeboten. Mit dem Kaufinteressenten schließen wir keinen Maklervertrag ab. Dieser kommt auch nicht durch Übermittlung von Unterlagen, der Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes zustande

Da die Wohnung zurzeit noch bewohnt ist, sind die Bilder mit KI bearbeitet, um persönliche Gegenstände zu entfernen.

## **Lage**

Die Adresse liegt im Stadtteil Cossebaude in Dresden, Sachsen und liegt südlich der Elbe am Rand des Dresdner Stadtgebiets.

Im Gegensatz zu vielen anderen Dresdner Stadtteilen hat sich hier ein deutlich dörflicher Charakter erhalten: kleine Straßen, lockere Bebauung und ein historischer Ortskern.

Die Gegend bietet eine moderate Bevölkerungsdichte und eine angenehme Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten.

Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern und gilt als sicher, was sie besonders für junge Familien und Berufstätige attraktiv macht, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur schätzen.

Die Autobahnauffahrt Dresden Altstadt ist mit dem Auto in 7min. erreicht, der Bahnhof zur Regionalbahn zu Fuß in etwa 10 min. (800m), die Bushaltestelle zur Linie 68 in 7min. (500m).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Westansicht

# Exposé - Galerie



Haus Süd-Südwestansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick aus Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Gästebad



Gästebad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Raum 2 DG

# Exposé - Galerie



Raum 1 DG



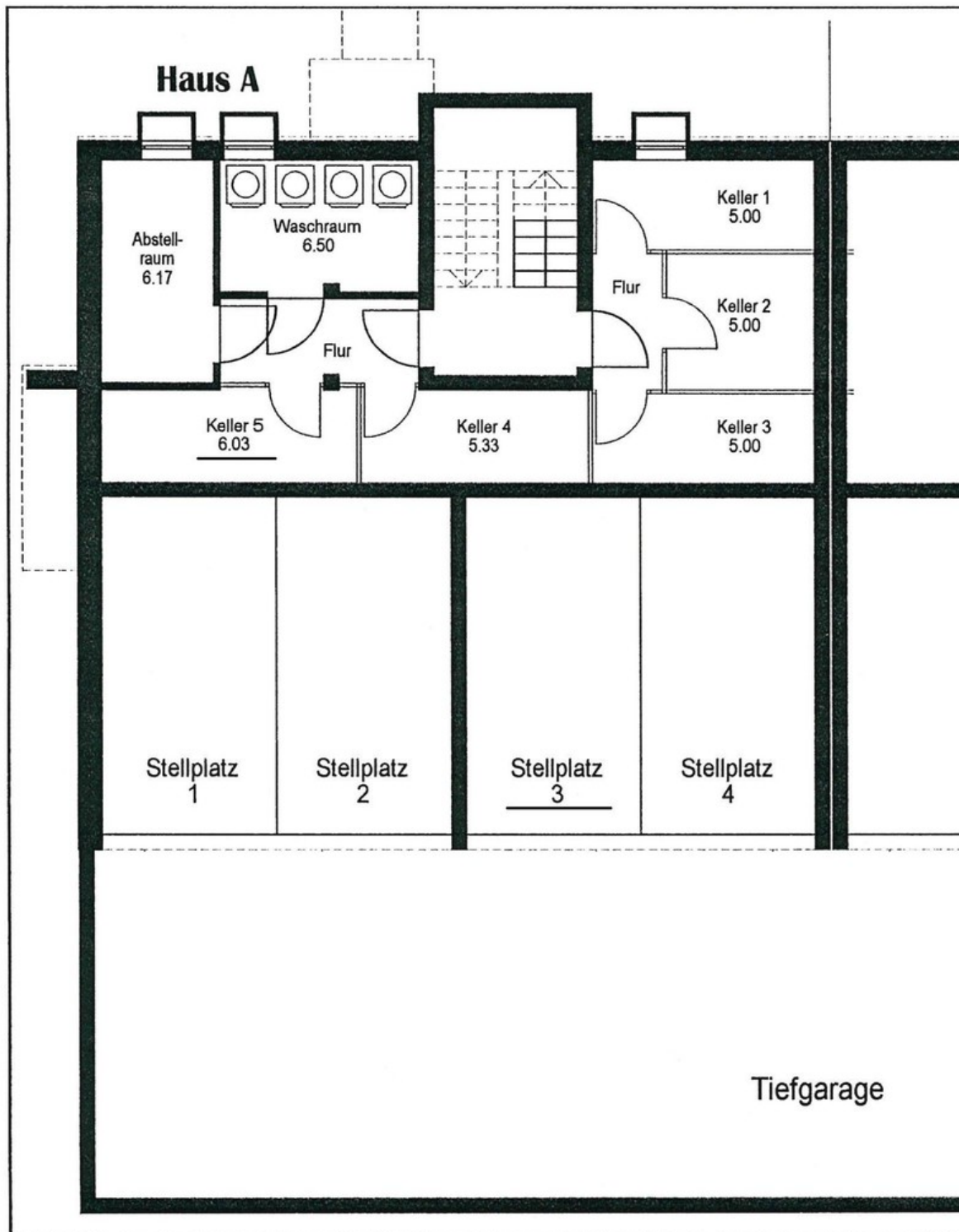
Raum 1 DG

# Exposé - Galerie



Tiefgarage

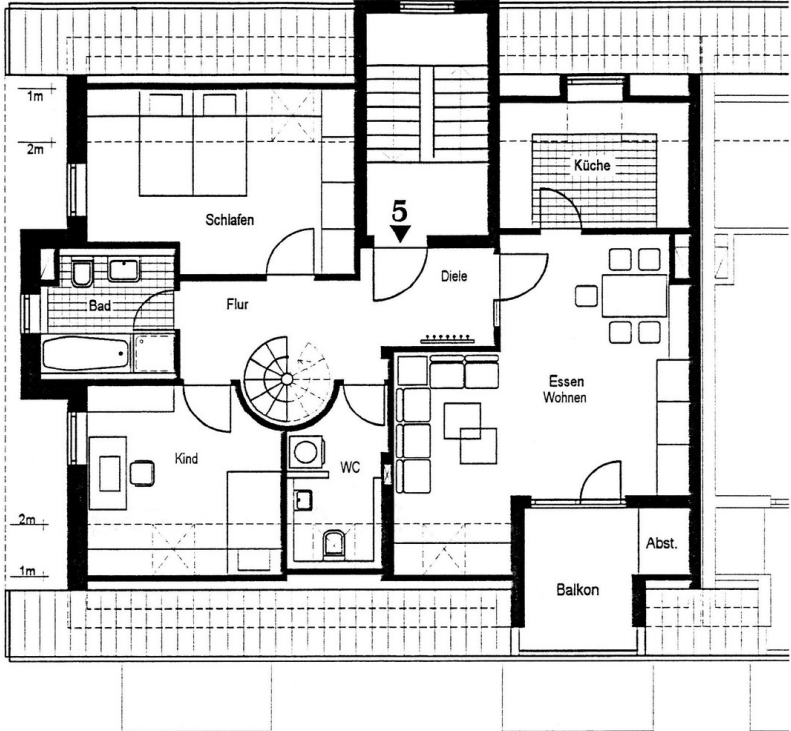
# Exposé - Grundrisse



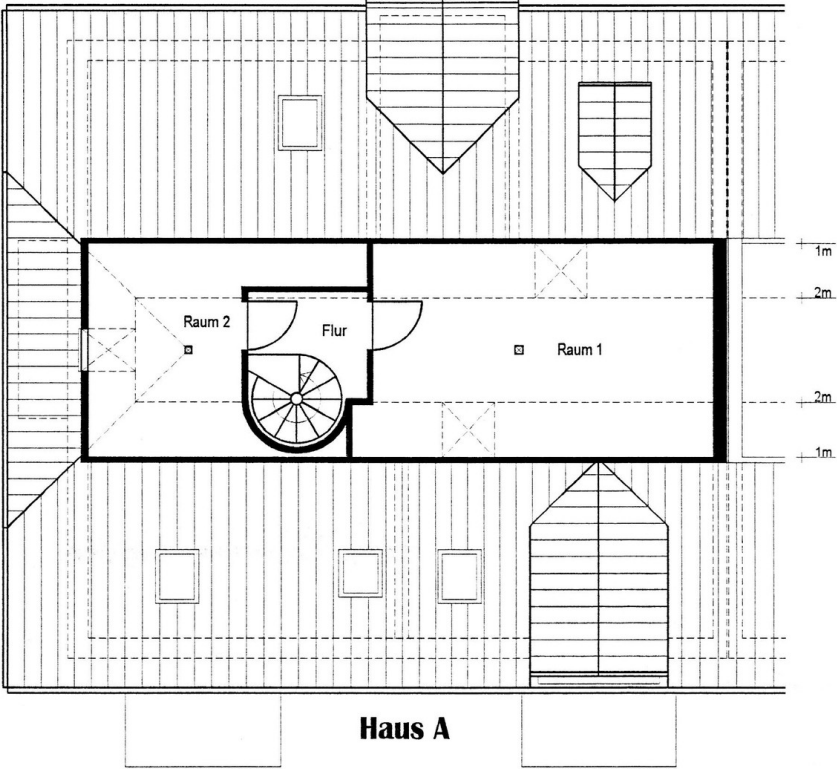
Grundriss KG + TG

# Exposé - Grundrisse

Haus A



Grundriss 2.OG



Haus A

Grundriss DG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

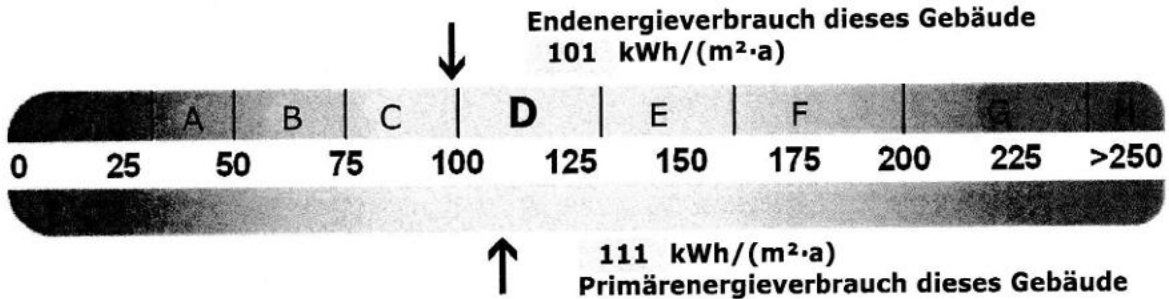
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SN-2018-001641810

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

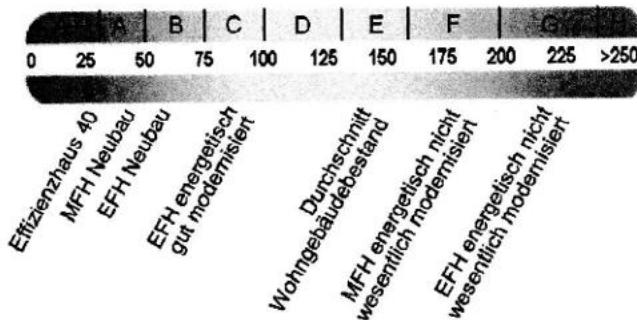
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

101 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H in kWh	1,1	73563	15209	58354	1,04
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H in kWh	1,1	71455	21442	50013	1,00
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H in kWh	1,1	75970	22645	53325	0,98

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.