

Exposé

Wohnung in Dresden

**Denkmal Altbau in Pieschen – 3 Zimmer, Südbalkon,
bezugsfertig - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-447491

Wohnung

Verkauf: **247.500 €**

Ansprechpartner:
Angelika Knauth

Wurzener Str. 31
01127 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1915	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine familienfreundlich geschnittene 3-Raum-Wohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in Dresden-Pieschen. Vom Balkon am Wohnzimmer bietet sich ein ruhiger Blick in den begrünten Innenhof und über die Baumkronen der Umgebung.

Das Gebäude wurde um 1915 in massiver, geschlossener Bauweise errichtet und 1998 kernsaniert. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten. Das Treppenhaus wurde 2025 renoviert, die Fassade 2026 (aktuelle Bilder in der Anzeige noch vor Renovierung, Aktualisierung folgt); zudem wurde eine neue Fernwärmanlage installiert. Die Hausverwaltung ist engagiert und gut erreichbar.

Die Wohnung selbst wurde im Rahmen des Verkaufs frisch gestrichen und mit neuen Fußböden ausgestattet, sodass ein sofortiger Einzug ohne weitere Arbeiten möglich ist.

Ausstattung

- Raumhöhe ca. 2,90 m
- Süd-ausgerichteter Balkon am Wohnzimmer mit Garten- und Fernblick
- Große Wohnküche mit Platz für einen Esstisch
- Wannenbad mit Waschtisch und WC
- Alle Räume separat von der Diele aus begehbar
- Historische Echtholztüren mit Altbau-Charme
- Treppenhaus mit historischen, teilweise bleiverglasten Fenstern
- Eigenes Kellerabteil sowie eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- Gemeinschaftsgarten mit Sitzecke hinter dem Haus

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund des Grundrisses, der ruhigen Lage mit Garten und der Nähe zu Elbe, Kitas und Schulen besonders für junge Familien zur Eigennutzung, ist aber dank der gefragten Lage gleichermaßen für Kapitalanleger interessant. Bei einer Neuvermietung erscheint eine Kaltmiete von rund 1.000 € + Nebenkosten erzielbar.

Das monatliche Hausgeld beträgt 317,75 € (davon 227,50 € umlagefähig und 90,25 € nicht-umlagefähig).

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei. Besichtigungen sind gerne nach vorheriger Terminabsprache möglich. Von Makleranfragen bitten wir freundlich abzusehen.

Umlagefähige NK ca. 228Euro, nicht-umlagefähige NK ca. 60 Euro, Instandhaltungsrücklage ca. 30 Euro

Die Wohnung wird von privat und provisionsfrei verkauft.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir bitten freundlich von Makleranfragen abzusehen.

Lage

Die Wohnung liegt in Pieschen-Süd, einem lebendigen und zunehmend gefragten Stadtteil im Dresdner Nordwesten. Die Elbwiesen sind in rund fünf Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Nachmittagen im Grünen ein – gerade für Familien mit Kindern ein großer Vorzug.

Ebenfalls fußläufig liegt der zum Einkaufszentrum umgebaute, denkmalgeschützte Straßenbahnhof Mickten mit Angeboten für den täglichen Bedarf. In direkter Umgebung befinden sich Kitas, Schulen und Spielplätze.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit den Straßenbahnlinien 4, 9 und 13 sowie den Buslinien 79 und 91 sehr gut angebunden. Mit dem PKW gelangt man über die Leipziger Straße zügig in die Innenstadt sowie zum Elbepark und zur Autobahnanschlussstelle Dresden-Neustadt. Der neue TSMC-Campus ist in unter 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll bis 2029 das historische „Sachsenbad“ zu einem Innovations-Campus entwickelt werden, unter anderem mit Saunawelt, Yogastudio, Gastronomie und Kulturangeboten – ein spannendes Projekt, das das Viertel weiter aufwerten dürfte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Strassenansicht Fassade



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Blick aus dem Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche 1



Wohnküche 2



Garten von oben

Exposé - Galerie



Garten



Bleiglasfenster Treppenhaus

Exposé - Galerie



Rückansicht Haus



Rueckansicht Fassade

Exposé - Grundrisse

