

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dresden

Modernes Wohnglück trifft Top-Investment – Frisch sanierte Perle direkt an der Dresdner Heide



Objekt-Nr. OM-451549

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
David R.

Mathias-Oeder-Straße 3
01099 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,87 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	38,87 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	338 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Design trifft Funktionalität

Diese Wohnung wird derzeit mit viel Liebe zum Detail und einem Auge für modernes Design kernsaniert. Hier wurde nichts dem Zufall überlassen:

- Das Badezimmer – Ihre Wellness-Oase: Ein absolutes Highlight! Ausgestattet mit wohngesunden Fliesenbelägen in edlem „Togo Grey“ und „Ice White Matt“. Die bodentiefe Dusche mit schwarzen Armaturen und der neue Handtuchheizkörper sorgen für echtes Hotel-Feeling. Ein moderner Waschtisch in "Goldeiche" mit 60cm-großem Aufsatzwaschbecken rundet das luxuriöse Bild ab.
- Wohnen & Schlafen: In allen Wohnräumen wird hochwertiger Klickvinyl in Eiche hell verlegt. Die Übergänge sind mit stilvollen schwarzen Abdeckleisten akzentuiert. Im Flur sorgt eine optionale Akustikpaneel-Wand für moderne Ästhetik und perfekte Raumakustik.
- Smart Details: Alle Steckdosen und Lichtschalter glänzen in Reinweiß, ergänzt durch strategisch platzierte USB-C-Ports im Wohnzimmer – lästiges Suchen nach Adaptern gehört der Vergangenheit an.
- Outdoor-Oase: Die Terrasse lädt zum Verweilen ein. Die Fliesen werden frisch hochdruckgereinigt, die Hecken gestutzt und die Beete mit frischem Rindenmulch für den Frühling vorbereitet.

Ausstattung

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause: Der Duft von Frische liegt in der Luft, das Licht spielt auf dem neuen Boden in heller Eiche, und jedes Detail – von den mattschwarzen Türgriffen bis zu den modernen USB-C-Anschlüssen – flüstert Ihnen zu: „Hier bist du angekommen.“

Egal, ob Sie eine wertstabile Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen Dresdens suchen oder den Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden lassen wollen – diese Wohnung bietet Ihnen die seltene Kombination aus urbanem Lifestyle und unmittelbarer Nähe zur Natur. Während andere noch renovieren, ziehen Sie hier einfach ein und genießen vom ersten Tag an den Luxus eines modernen, durchdachten Wohnkonzepts.

Lassen Sie sich von einer Wohnung begeistern, die nicht nur eine Adresse ist, sondern ein Lebensgefühl.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Warum dieses Objekt?

Für Kapitalanleger: Durch die hochwertige Sanierung und das moderne Design (schwarze Armaturen, Vinylboden, USB-C) erzielen Sie eine überdurchschnittliche Miete. Die Wohnung ist mit Möbeln prädestiniert für die Vermietung an Young Professionals der nahen Tech-Konzerne oder der Uniklinik. Die Hausverwaltung (Elbtal Immobilien GmbH) arbeitet äußerst zuverlässig und professionell.

Für Eigennutzer: Sie erwerben eine Immobilie auf Neubau-Niveau zum attraktiven Gebrauchtimmobiliens-Preis. Sparen Sie sich den Stress einer eigenen Sanierung – hier wurde bereits an alles gedacht. Einziehen, Möbel aufstellen, wohlfühlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Sanierung. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause (oder Ihr nächstes Top-Investment) vorstellen zu dürfen!

Hinweis: Die Wohnung wird derzeit, wie auf den Bildern ersichtlich, hergerichtet. Es fand ein Staging mit Möbeln statt.

Lage

Wo Dresden am schönsten ist!

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Mikro-Lage. Sie wohnen dort, wo andere Urlaub machen: direkt am Rande der Dresdner Heide, der grünen Lunge der Stadt.

Infrastruktur & Job:

- **Mobilität:** Bushaltestelle nur 2 Min. zu Fuß, Tram ca. 10 Min. (direkte Anbindung).
- **Einkaufen:** Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf ist nur 2 Minuten entfernt.
- **Top-Arbeitgeber:** Die Lage ist ein Magnet für Fachkräfte. Die Uniklinik erreichen Sie in 10 Min. mit dem Rad. Das „Silicon Saxony“ (Infineon, Bosch, Global Foundries, ESMC) ist in nur 15–20 Autominuten erreichbar.

Freizeit & Lifestyle – Tipps für Ihre Zielgruppe:

- **Für Naturfreunde:** Starten Sie Ihre Joggingrunde oder Radtour direkt vor der Haustür in der Dresdner Heide.
- **Kultur & Romantik:** In nur 15 Minuten spazieren Sie zur Elbe und den berühmten Elbschlössern (Schloss Albrechtsberg, Lingnerschloss). Ein Picknick mit Blick über das Elbtal ist hier Pflicht!
- **Urbaner Vibe:** Lust auf Szene? Das pulsierende Nachtleben der Äußeren Neustadt mit seinen unzähligen Bars, Galerien und Cafés erreichen Sie in entspannten 10 Minuten mit dem Fahrrad.
- **Sicherheit:** Die Wohnung liegt in einem absolut sicheren Gebiet – kein Hochwasser, kein Fluglärm, keine Industrie – einfach nur Ruhe und Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



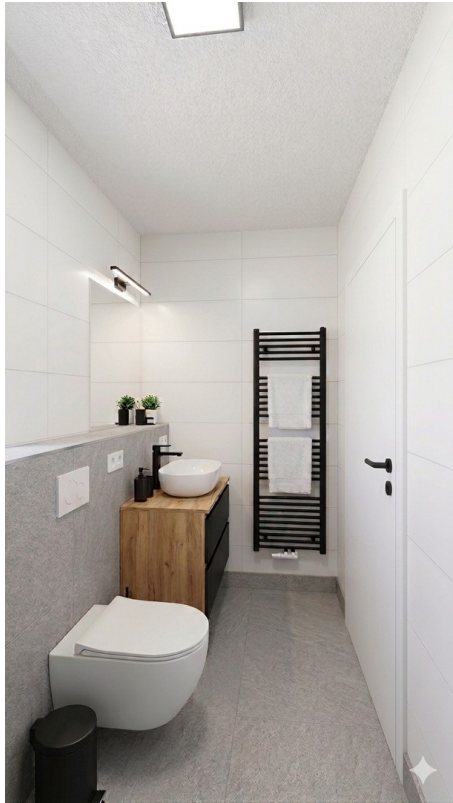
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

