

# Exposé

## Wohnung in Weinböhla

**Erstklassig sanierte 2-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit 4,7 % Rendite**



Objekt-Nr. OM-453994

### Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

01689 Weinböhla  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1995 in ruhiger Lage von Weinböhl. Die Wohnung ist im 1.OG gelegen und wurde erst kürzlich umfassend modernisiert. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger und zeitgemäßer Materialien durchgeführt. Das Ergebnis ist ein modernes, elegantes Wohnambiente, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht. Der helle Wohnbereich bietet eine angenehme Atmosphäre und Zugang zu dem ca. 5 qm großen Balkon. Die vom Wohnzimmer aus begehbare Küche ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für einen Esstisch. Ein PKW-Stellplatz im Innenhof und ein großzügiges Kellerabteil runden den guten Gesamteindruck ab. Die Immobilie eignet sich somit ideal zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage. Weinböhl verzeichnet seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, besonders gefragt sind kompakt geschnittene Wohnungen mit Balkon- die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung nach Dresden suchen.

Gern unterstützen wir Sie bei der Vermietung, in diesem Fall können wir eine Vermietung für 13 €/qm garantieren. Bei den im Exposé dargestellten Einrichtungsbeispielen handelt es sich um Vorschläge für eine Möblierung. Wir arbeiten mit einer Interior Designerin zusammen, auf Wunsch kann unsere Dienstleisterin auch die Möblierung für Sie übernehmen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 210 €/ Monat, davon sind 132,29 € umlagefähig.

im Objekt wurde kürzlich eine umfassende Strangsanierung durchgeführt. Die Maßnahme ist abgeschlossen und bereits vollständig bezahlt.

## Ausstattung

Im Zeitraum März bis April 2026 erfolgte eine komplette Modernisierung der Wohnung.

Folgende Arbeiten wurden im Zuge der Modernisierung umgesetzt:

- komplette Entkernung der gesamten Wohnung
- Neugestaltung des Badezimmers, inkl. WC, Waschtisch, Armaturen
- Verlegung hochwertiger Feinsteinzeugfliesen im Format 60 x 60 cm
- Einbau Handtuchheizkörper
- Einbau Wandspiegel mit LED Beleuchtung
- Einbau Deckenspots im Flur, Badezimmer und in der Küche
- Austausch aller Steckdosen und Lichtschalter
- Austausch aller Rollladengurte
- Austausch aller Innentüren
- Verlegung von Laminat in Chalet Eiche im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Verlegung Feinsteinzeugfliesen in der Küche im Format 60 x 60 cm
- Einbau einer neuen und vollwertigen Einbauküche
- komplette Malerarbeiten aller Wand- und Deckenflächen

Unser Anspruch ist es, eine Wohnung komplett und detailgetreu in einen zeitgemäßen und modernen Zustand zu versetzen. Diese Verantwortung, einem zukünftigen Eigentümer gegenüber, ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich. Wir arbeiten ausschließlich mit ortsansässigen Fachfirmen zusammen und kümmern uns mit Hingabe und Leidenschaft um ein optimales Endergebnis.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Wir bieten Ihnen, auf Wunsch, ein umfangreiches Netzwerk an Dienstleistern an.

Ob Handwerker (mittelständiges, ortsansässiges Unternehmen), Küchenstudio oder Interior Designerin, wir unterstützen Sie gern.

**Lage**

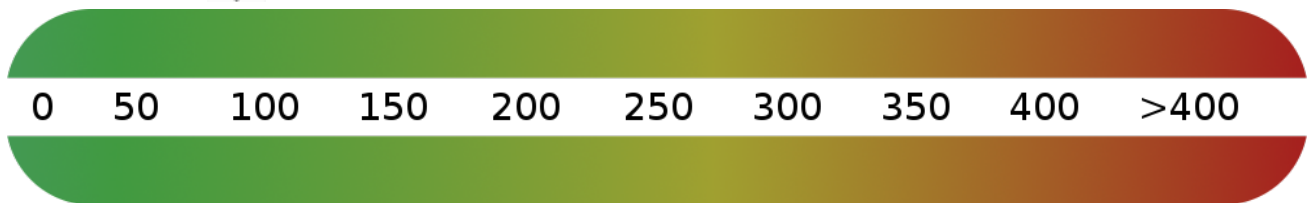
Weinböhla ist eine Gemeinde im sächsischen Landkreis Meißen. Durch die gute Anbindung an den ÖPNV erreichen Sie die Sächsische Landeshauptstadt Dresden in ca. 30 Minuten. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	91,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Einrichtungsbeispiel Wohnen



Wohnzimmer mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Ansicht EBK

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Einrichtungsbeispiel Schlafen



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



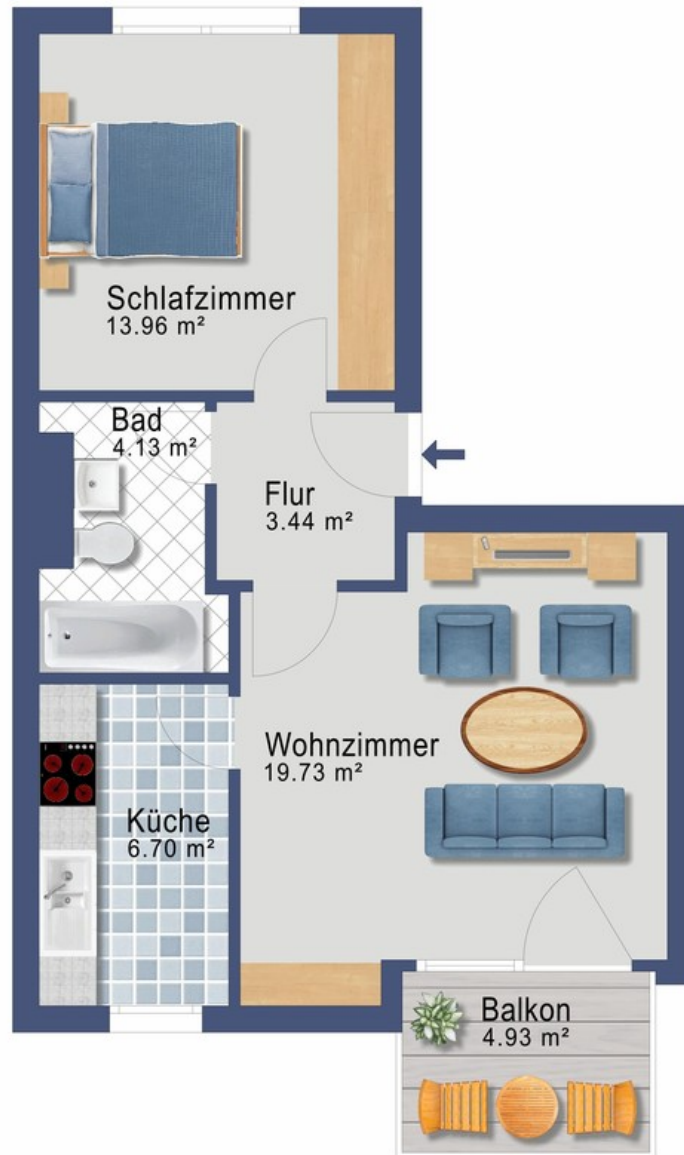
Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Blick vom Innenhof

# Exposé - Grundrisse



## 1.Obergeschoss

Grundriss