

# Exposé

## Wohnung in Dresden

**Modern, Hell, Großzügig, Barrierefrei mit Aufzug, in angenehmer Stadtlage**



Objekt-Nr. OM-462048

### Wohnung

Vermietung: **2.795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Arne Beil

Nordstrasse 3  
01099 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In klaren Worten gesprochen, "Eine wunderschöne Wohnung die keine Wünsche offen lässt"! Baujahr des Objektes 2010-11 | das Haus befindet sich in einem TOP-gepflegten und neuwertigen Zustand | PKW-Stellplätze | Garagen | Neubau nach KfW 55 | Energiesparhaus | rollstuhlgerechter Aufzug | großes und abgeschlossenes Gartengrundstück | elektrische Garteneinfahrt | elektrische Gartentor | Kamera | große und abgeschlossene Keller-Räume |

Zentralheizung Gas | Trockenraum | Fitnessraum | Fahrradkeller | Waschmaschinenraum | 3fach verglaste Schallschutzfenster mit Alu-Rahmen | | das Haus wurde absolut Barrierefrei und altersgerecht gebaut | die Wohnung wird vor Übergabe komplett neu renoviert und in einem ordentlichen Zustand übergeben u.v.m.

## Ausstattung

Die Wohnung ist sehr hell, sehr geräumig, zeitlos und modern | Ausstattung: Fußbodenheizung | hochwertige Ausstattung | italienische Fußbodenfliesen & Feinsteinzeug | Wohnküche | fußbodentiefe Schallschutzfenster-3fach verglast, Alu-Rahmen | elektrische Jalousien | großer Wintergarten, welcher im Sommer als offener Balkon genutzt werden kann(verschiebbare Glaselemente) | barrierefreie Bauweise | Vollholz Innentüren, 105 cm breite | Marken-Armaturen | hochwertiges Sanitärporzellan | ebenerdige und große Glasdusche, 105 cm breite | helle und großzügige Räume | attraktive Grundrisse | Gartenanteil | abgeschlossener Stellplatz u.v.m.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermine führen wir gern nach Kundenwunsch durch. Wir richten uns diesbezüglich gern nach Ihnen. Sollten Sie weitere Informationen wünschen oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, wir stehen Ihnen hierfür gern täglich zwischen 09.00 Uhr bis 21.00 Uhr (auch am Wochenende) unter der Rufnummer 0351 - 31 55 33 63 zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören. Ihr Team der AJL Invest GmbH Impressum: AJL Invest GmbH, GF: Ralf Beutel, Kipsdorfer Strasse 80, 01277 Dresden, AG Dresden, HRB 30017

## Lage

Das Objekt liegt in sehr guter und zentraler Lage von Dresden, im Preußischen Viertel, im Randgebiet der Dresdner Neustadt |

sehr gute und zentrale Lage | Gartenblick | Seitenstraße | Umgebungsbebauung, sanierte und neugebaute Wohnhäuser | viel Grünflächenanteil | Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung | Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung | Fußweg zum ÖPNV ca. 5 Minuten | Fahrzeit in das Stadtzentrum von Dresden mit PKW ca. 5 Minuten | Fahrzeit zur Autobahn ca. 10 Minuten | Fahrzeit zum Flughafen ca. 25 Minuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

