

# Exposé

## Wohnung in Dresden

### Provisionsfrei! Stilvoll kernsanierte Altbauwohnung in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-463309

#### Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Helena Braig

Saxoniastraße 1  
01159 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	322 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort rentable Kapitalanlage mit langfristiger Sicherheit.

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in Dresden-Löbtau bietet eine seltene Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, modernem Wohnstandard und attraktiver Rendite.

Die Wohnung ist seit 10/2025 zuverlässig vermietet und generiert bereits heute planbare Einnahmen – ideal für Kapitalanleger, die auf Sicherheit und Werterhalt setzen.

Eckdaten zur Kapitalanlage

- \* Kaltmiete: 1.361 € / Monat
- \* Warmmiete: 1.550 € / Monat
- \* Nebenkostenvorauszahlung: 189 €
- \* Hausgeld: 322 €
- \* davon 70 € Instandhaltungsrücklage
- \* und 73 € nicht umlagefähige Nebenkosten
- \* Bruttorendite: ca. 4,4 %
- \* Energieeffizienzklasse C (83 kWh/qm\*a)
- \* nachhaltige Fernwärmeheizung mit geringem Kostenrisiko für den Eigentümer
- \* Attraktive Steuergestaltungsmöglichkeiten dank Denkmal-Objekt und AfA-Potential (Restnutzungsdauergutachten)

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines charmanten Altbaus und wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung 2023/2024 vollständig modernisiert. Saniert wurden unter anderem: Elektrik, Wasserleitungen, Heizungsleitungen & Heizkörper, Bäder, Fußböden, Türen und Wandbeläge.

Besonderer Vorteil für Käufer:

Es besteht noch laufende Gewährleistung bis 2028, wodurch potenzielle Risiken deutlich reduziert sind.

## Ausstattung

Die Wohnung spricht gezielt eine qualitätsbewusste Mieterklientel an und sorgt damit für nachhaltige Nachfrage:

- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Design-Küche & Kücheninsel
- \* Edler Fischgrätboden in allen Wohnräumen
- \* Süd-West-Balkon mit optimaler Sonnenausrichtung
- \* hochwertiges Bad + separates WC
- \* Marken-Sanitär (Villeroy & Boch, Grohe)
- \* Smart-Home-System & indirekte Beleuchtung
- \* Deckenhöhe ca. 3,20 m mit Stuckelementen
- \* Großzügiges Kellerabteil (~8 m<sup>2</sup>)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

**Sonstiges**

Eine Eigennutzung wäre ggf. nach Absprache mit den derzeitigen Mietern möglich.

Es gibt keine Badewanne, keinen Aufzug und keinen Stellplatz. Parken ist an der Straße vor dem Haus möglich.

**Lage**

Gefragte Lage mit nachhaltiger Mietnachfrage:

Dresden-Löbtau gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt – besonders bei jungen Berufstätigen und Paaren.

- \* Nur ca. 10 Minuten in die Altstadt & zum Hauptbahnhof
- \* Top-ÖPNV-Anbindung direkt vor der Tür (Straßenbahn & Bushaltestelle Tharandter-Straße)
- \* Direkte Verbindung zur TU Dresden
- \* Einkauf, Ärzte & Infrastruktur fußläufig erreichbar

Eine Lage, die langfristig stabile Nachfrage und Wertentwicklung sichert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Kücheninsel

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

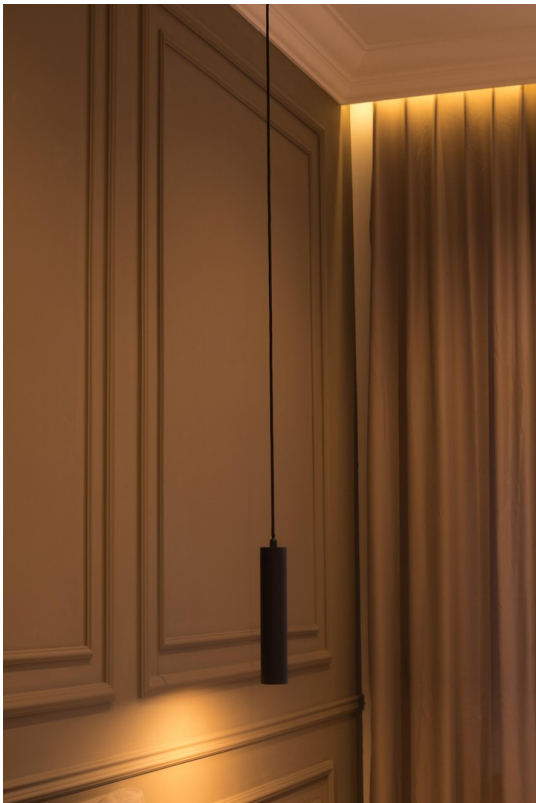


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Regendusche



beleuchtete Duschnische

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

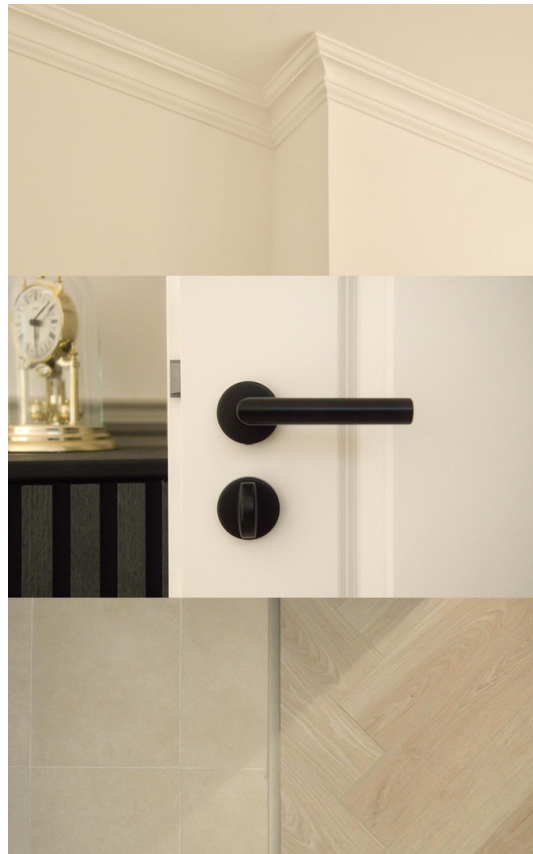


Arbeitszimmer

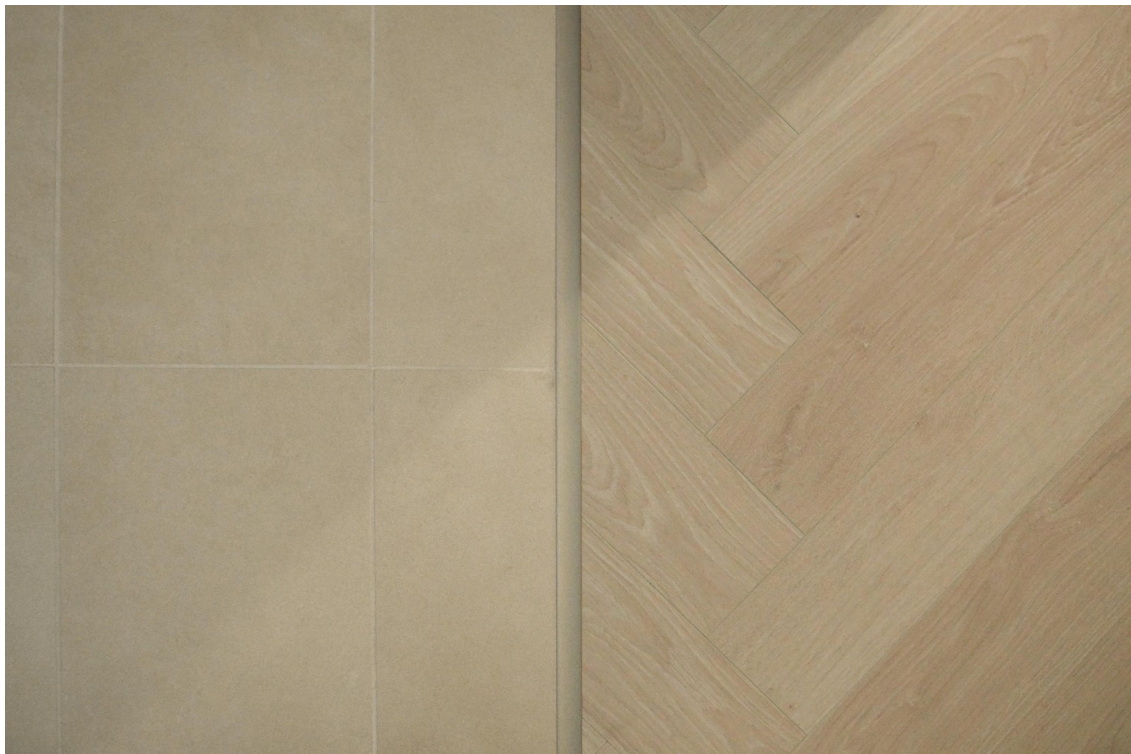


Außenansicht

# Exposé - Galerie



Details



Fliesen / Fischgrätboden

# Exposé - Galerie



Stuck

# Exposé - Grundrisse



Grundriss