

Exposé

Erdgeschosswohnung in Weinböhla

2-Raum Wohnung mit Terrasse, Erstbezug nach Renovierung!



Objekt-Nr. **OM-464642**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **868 € + NK**

Ansprechpartner:
Lara Günzel

An der Post 13
01689 Weinböhla
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.736 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Weinböhla und steht Ihnen ab sofort zum Erstbezug zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine praktische Grundrissgestaltung sowie eine moderne und gepflegte Ausstattung. Im Rahmen der Renovierung wurden die Wohnräume hochwertig aufgewertet, sodass Sie ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnumfeld erwartet.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Sie bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort für den Alltag.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants sowie zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Wenn Sie auf der Suche nach einer modernisierten Wohnung mit großer Terrasse und guter Infrastruktur sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Kernsanierung

Die Wohnung wurde bis auf die vorhandenen Fenster vollständig entkernt und mit viel Liebe zum Detail neu aufgebaut. Sämtliche Wände wurden hochwertig mineralisch gespachtelt und geschliffen, wodurch ein besonders angenehmes und gesundes Wohnklima entsteht. Darüber hinaus wurden in allen Wohnbereichen neue, hochwertige Bodenbeläge verlegt.

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und überzeugt mit einer modernen Ausstattung. Neben einer stilvollen Badewanne wurden ein neues Waschbecken mit Waschtisch sowie hochwertige Sanitärkeramik von Villeroy & Boch installiert.

Freuen Sie sich auf folgende Ausstattungsmerkmale:

Badezimmer

Moderne Badewanne in zeitlosem Design

LED-Spiegel für eine angenehme und stimmungsvolle Beleuchtung

Waschbeckenunterschrank mit komfortabler Soft-Close-Funktion

Hochwertige Sanitärkeramik von Villeroy & Boch

Küche

Separater Küchenraum mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Wohnzimmer

Heller und großzügig geschnittener Wohnbereich

Neuer, hochwertiger Bodenbelag

Moderne Fenster

Zentraler Zugang zu Küche und weiteren Wohnräumen

Schlafzimmer

Gut geschnittener Raum mit harmonischer Wandgestaltung

Angenehme Wohnatmosphäre und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten

Terrasse

Großzügige Terrasse mit viel Platz zum Entspannen

Sichtschutz wird noch installiert

Weitere Ausstattung

Eigenes, beleuchtetes Kellerabteil

Gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum

Optionaler Tiefgaragenstellplatz für 70 € monatlich

Diese Wohnung verbindet den Charme eines umfassenden Neubaus im Bestand mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung und bietet damit ein attraktives Zuhause zum Wohlfühlen.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Die Wohnung wird ab sofort vermietet.

Die Besichtigungstermine werden ab dem 22.06.2026 vergeben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Weinböhla, einer beliebten Gemeinde nordwestlich von Dresden. Weinböhla als staatlich anerkannter Erholungsort überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert, gleichzeitig aber auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Gymnasium und Kindergärten sind vor Ort vorhanden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Technologie- und Wirtschaftsstandort Dresden: Innerhalb von nur ca. 13 bis 17 Minuten erreichen Sie mit dem Auto das Herz des „Silicon Saxony“. Dort sind Global Player wie Bosch, GlobalFoundries, Infineon und bald auch TSMC - der aktuell größten Baustelle Deutschlands - angesiedelt. Diese direkte Anbindung macht Weinböhla zum idealen Wohnort für Berufstätige in der Hightech-Branche, die eine entspannte Wohnlage mit kurzer Pendelzeit kombinieren möchten.

Dank der S-Bahn- und Straßenbahnanbindung nach Dresden, sowie der Nähe zur Bundesstraße bzw. der Autobahn ist Weinböhla auch für Pendler in andere Richtungen bestens geeignet. Zugleich bietet die unmittelbare Umgebung mit Weinbergen, Wäldern und der Elbnähe zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Sportliebhaber.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer Schubladen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss