

# Exposé

## Wohnung in Großröhrsdorf

### Frisch sanierte 3-Raum-Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-470747

### Wohnung

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Berndt

Lutherstraße 9c  
01900 Großröhrsdorf  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,81 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

stellen Sie sich vor, Sie öffnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause – und werden von einem modernen Design und wohliger Wärme empfangen. Kein Baustellenlärm, kein Renovierungsstress. Nur Sie, Ihre Liebsten und ein Ort, der perfekt zu Ihnen passt.

Ein Zuhause ist mehr als vier Wände. Es ist der Ort, an dem man nach einem langen Tag zur Ruhe kommt und an dem gemeinsame Erinnerungen entstehen. Mit genau diesem Anspruch haben wir diese Wohnung modernisiert – mit Liebe zum Detail und konsequent hochwertigen Materialien. Vom edlen Vinylboden in Eiche bis zur eleganten Sitzbank in der Dusche: Hier wurde durchdacht, was modernes Wohnen wirklich ausmacht.

Die ruhige Lage schenkt Ihnen die Erholung, die Sie verdienen – während die hervorragende Anbindung an Dresden Ihnen alle Möglichkeiten der Landeshauptstadt offenhält.

Wir laden Sie herzlich ein, diese liebevoll renovierte Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Herzliche Grüße,

Nicole Berndt

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Wohnen: ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal aufgeteilt auf 3 Zimmer
- Wohlfühl-Bad: Frisch saniertes Badezimmer mit Armaturen von hansgrohe und VIGOUR, italienischen Fliesen von Ceramiche Caesar und einer Dusche mit integrierter Sitzbank
- Gäste willkommen: Ein separates Gäste-WC sorgt für den nötigen Komfort – praktisch im Alltag und angenehm für Besucher.
- Edles Bodenkonzept: Clickvinyl in Eiche hell in allen Wohnräumen, kombiniert mit eleganten weißen Türen und Zargen sowie schwarzen Drückergarnituren
- Zeitlose Atmosphäre: Glatt gespachtelte Wände in allen Räumen schaffen ein ruhiges, hochwertiges Ambiente
- Charakter mit Stil: Eine markante Lofttür im Industriedesign setzt einen bewussten Akzent
- Offenes Wohngefühl: Der großzügige Wohn-Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen ein
- Auszeit im Freien: Ein eigener Balkon für entspannte Stunden im Freien – ob Morgenkaffee oder Sommerabend
- Komfort: Eigener Außenstellplatz direkt am Haus (zzgl. 10.000 €)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer ohne Provision verkauft.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet

und vereint angenehme Zurückgezogenheit mit zentrumsnaher Lage – eine ideale Kombination für alle, die entspannt wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten. Großröhrsdorf überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sowie verschiedene Schulformen – darunter auch ein Gymnasium – befinden sich direkt im Ort. Kindergärten und weitere Betreuungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Eine sehr gute Bus- und Bahnverbindung sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Dresden und die umliegenden Städte. So genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Kleinstadt und erreichen dennoch in kurzer Zeit das urbane Leben der Landeshauptstadt. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Hier wohnen Sie ruhig, entspannt und dennoch bestens angebunden – eine Lebensqualität, die sich spürbar von der Hektik der Großstadt unterscheidet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur - Blick auf das Wohnzimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Grundrisse



