EXIT IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

+++ Großzügiges Wohnambiente in bester Lage – Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse! +++

Objekt-Nr.:
145

Reserviert

in Dresden

Details

Vermietet | Barrierefrei | Klimatisiert | Gäste-WC | Abstellraum | Wintergarten

Kaufpreis
309.000 €

Hausgeld **615 €**	Wohnfläche **ca. 107,3 m²**	Zimmer **4**
Grundstücksfläche **ca. 5.237 m²**	Balkon/Terrasse Fläche **ca. 9,7 m²**	Provisionspflichtig **Ja**
Modernisierungen **2010**	Vermietet **Ja**	Barrierefrei **Ja**
Baujahr **1996**	Kategorie **Standard**	Zustand **gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Etage **4**	Etagen **4**
Schlafzimmer **3**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Bad mit **Wanne, Fenster**	Boden **Fliesen, Parkett, Laminat**	Fahrstuhl **Personen**
Klimatisiert **Ja**	Gäste-WC **Ja**	Abstellraum **Ja**
Wintergarten **Ja**	Käuferprovision **3,57%**	

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im attraktiven Viertel Dresden-Blasewitz/ Dresden-Seidnitz.

Die im Dachgeschoss gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 107,31 m² befindet sich in einem ca. 1996 errichteten und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus.

Das Mehrfamilienhaus (Hauseingang) umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und zeichnet sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage aus. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) besteht aus insgesamt ca. 75 Wohn- und Gewerbeeinheiten, wobei kein Mehrheitseigentümer vorhanden ist.

Zu der Wohneinheit gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Duplexstellplatz. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Hausbewohnern ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung. Durch einen Personenaufzug ist die Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes gewährleistet.

Die Wohnung betreten Sie über einen einladenden Flur, der mit seiner großzügigen Gestaltung Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Rechterhand befindet sich ein praktisches Gäste-WC.
Geradeaus gelangen Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit integriertem Wintergarten, der durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Dieser offene Raum schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die mit ihrer Süd-Ausrichtung perfekte Bedingungen für sonnige Stunden im Freien schafft.
Angrenzend an den Wohnbereich liegt die separate Küche, die durch ihre effiziente Raumaufteilung und die Nähe zum Essbereich besonders funktional ist.
Der private Bereich der Wohnung umfasst drei Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das Hauptschlafzimmer bietet mit seiner großzügigen Fläche ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Das Tageslichtbadezimmer überzeugt mit einer Badewanne und modernen Sanitäreinrichtungen. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der für extra Stauraum sorgt.
Dank des barrierefreien Zugangs durch den Aufzug ist die Wohnung besonders komfortabel erreichbar und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit auch eine attraktive Möglichkeit als Kapitalanlage.

Überblick:
- 4-Zimmer-Wohnung, ca. 107,31 m² Wohnfläche, Kellerabteil, TG-Duplexstellplatz (Nr. 70 u.re.)
- Nettokaltmiete gesamt/p.m.: 848,08 € (10.176,96 € p.a.)
- Kaltmiete p.m.: 808,08 € (ca. 7,53 €/m²)
- Stellplatz p.m.: 40,00 €
- Hausgeld: 615,00 € p.m.
- Nicht umlagefähiges HG (inkl. monatlicher EHR i.H.v. 30,47 €/p.m.): 107,70 €/p.m.
- Erhaltungsrücklage WEG (WE) gesamt: 112.253,97 € (Stichtag: 31.12.2023)
- Erhaltungsrücklage WEG (TG) gesamt: 25.982,36 € (Stichtag: 31.12.2023)
- Mietverhältnis seit: 06/2010

Abkürzungen:
HG = Hausgeld
EHR = Erhaltungsrücklage
TG = Tiefgarage
p.m. = pro Monat
p.a. = pro Jahr

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung!

Ausstattung

WE 54 im Dachgeschoss mit ca. 107,31 m² Wohnfläche

- TG-Duplex Stellplatz Nr. 70 (u.re.)
- 4 Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1996
- letzte Modernisierung 2010
- Aufzug/Lift (barrierefrei)
- Klimaanlage
- Wintergarten
- Fußböden: Parkett, Laminat und Fliesen
- teilweise abgehangene Decken
- offene Küche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne

- Gäste-WC
- Süd-Dachterrasse
- Abstellraum
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kellerabteil
- Fernwärme

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

Lage & Umgebung

01277 Dresden

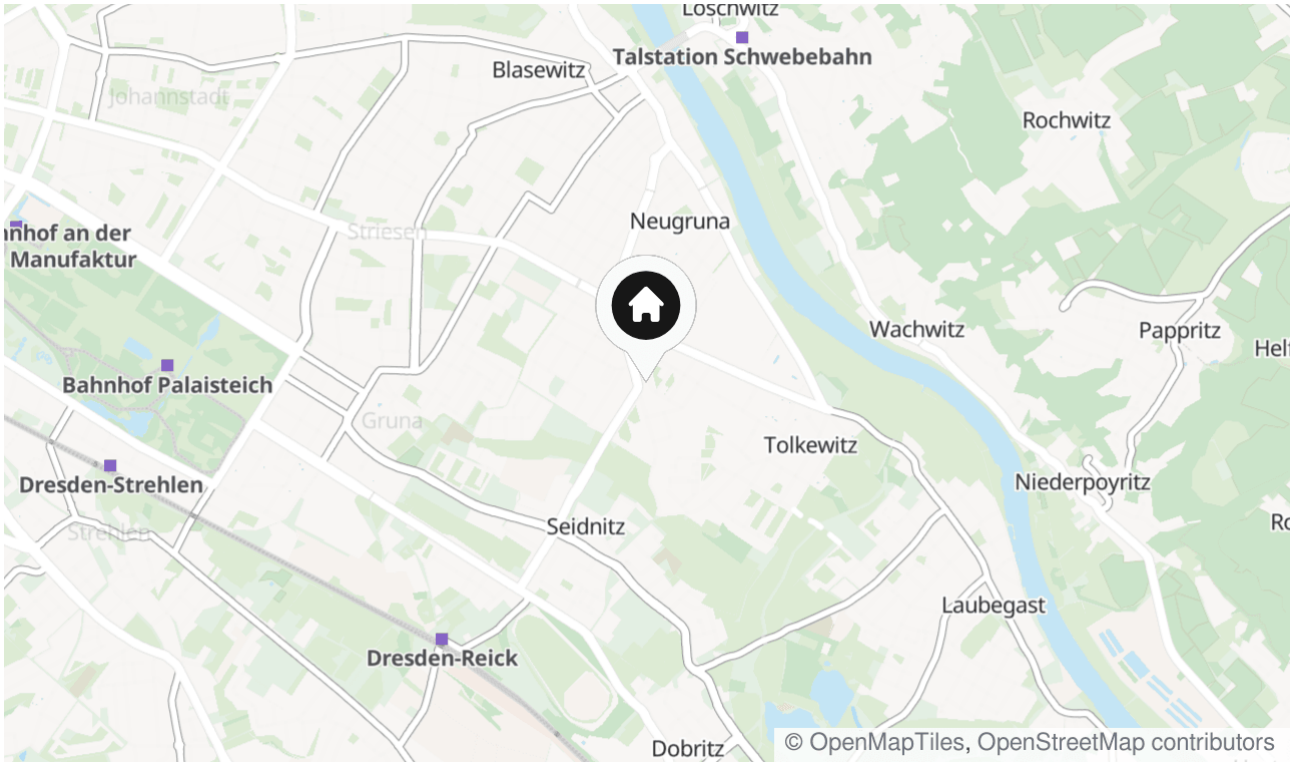
Diese attraktive Immobilie befindet sich in Dresden-Blasewitz, einem der beliebtesten Stadtteile im Osten der Landeshauptstadt. Die Lage überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung. Blasewitz ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre, gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün – ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés sowie Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen. Das nahe gelegene Seidnitz-Center bietet eine Vielzahl an Geschäften für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Mit dem Auto ist die A17 in wenigen Minuten erreichbar, sodass auch Pendler eine komfortable Anbindung genießen.

Für Erholungssuchende bietet die Umgebung viele Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Große Garten, Dresdens größte Parkanlage, lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch die Elbwiesen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine malerische Kulisse für entspannte Stunden im Freien.

Diese Lage vereint hohen Wohnkomfort, exzellente Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die das Beste aus Stadt- und Naturleben verbinden möchten.


Talstation Schwebebahn
Blasewitz
Rochwitz
Neugruna
Striesen
Manufaktur
Wachwitz
Pappritz
Bahnhof Palaisteich
Gruna
Tolkewitz
Dresden-Strehlen
Niederpoyritz
Seidnitz
Laubegast
Dresden-Reick
Dobritz
© OpenMapTiles, OpenStreetMap contributors

Energieausweis

Baujahr
1996

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
12.10.2028

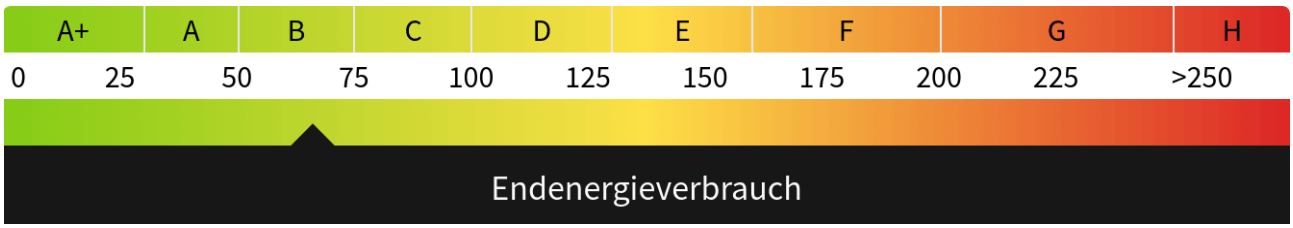
Endenergieverbrauch
63 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
B

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Fernwärmeheizung



Außenaufnahme

Luftaufnahme

Außenaufnahme

Außenaufnahme

Zugang Haus

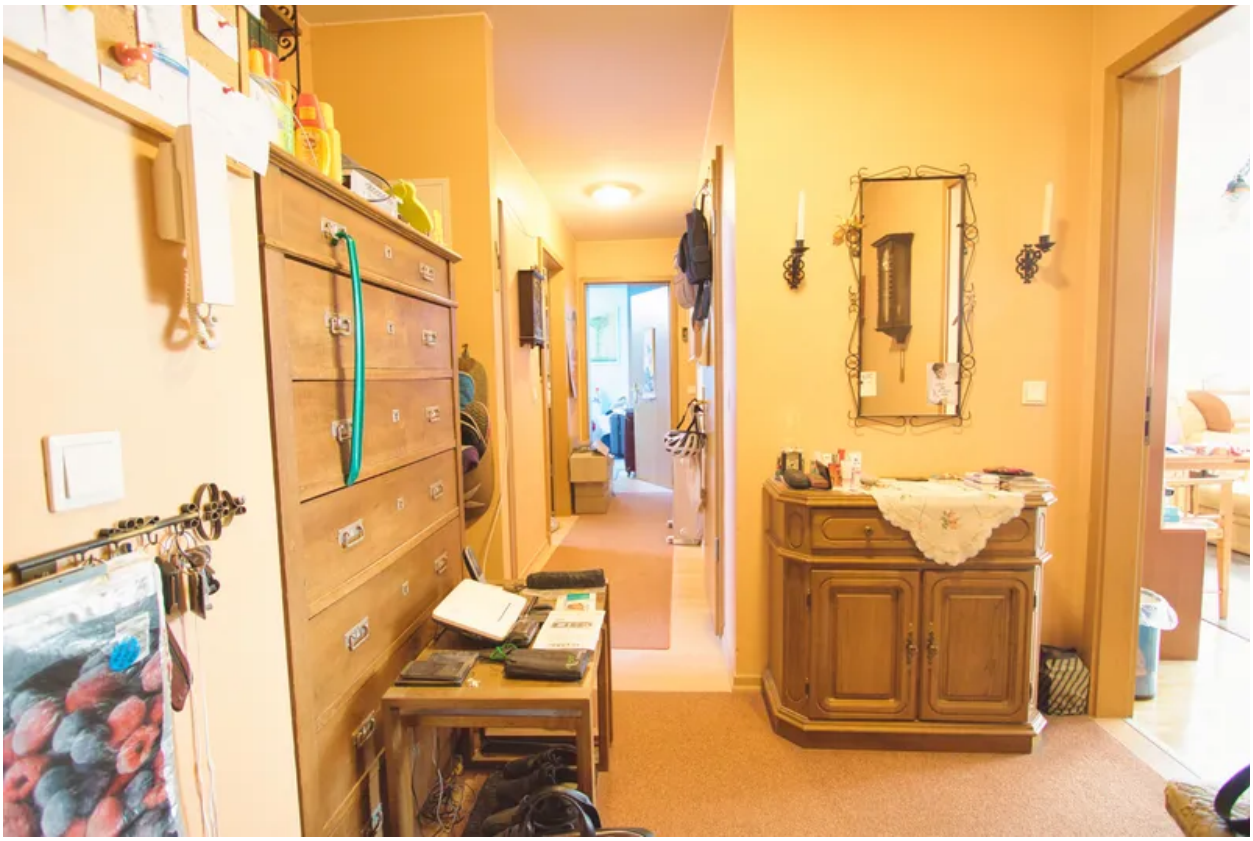
Treppenhaus

Aufzug

Zugang Wohnung

Diele

Gäste-WC



Diele

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Wohn- und Esszimmer

Küche

Wohn- und Esszimmer

Dachterrasse

Dachterrasse

Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer

Diele

Kellergeschoss

Kellergeschoss

Kellergeschoss

Fahrradraum

Zufahrt Tiefgarage

Tiefgarage

Tiefgarage

Außenaufnahme

Luftaufnahme

Luftaufnahme

Kontakt

EXIT Immobilien
Radeberger Straße 21
01328 Dresden
Telefon: +49 351 206 186 29
E-Mail: info@exit-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Dave Blümel

Impressum
www.exit-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.exit-immobilien.de