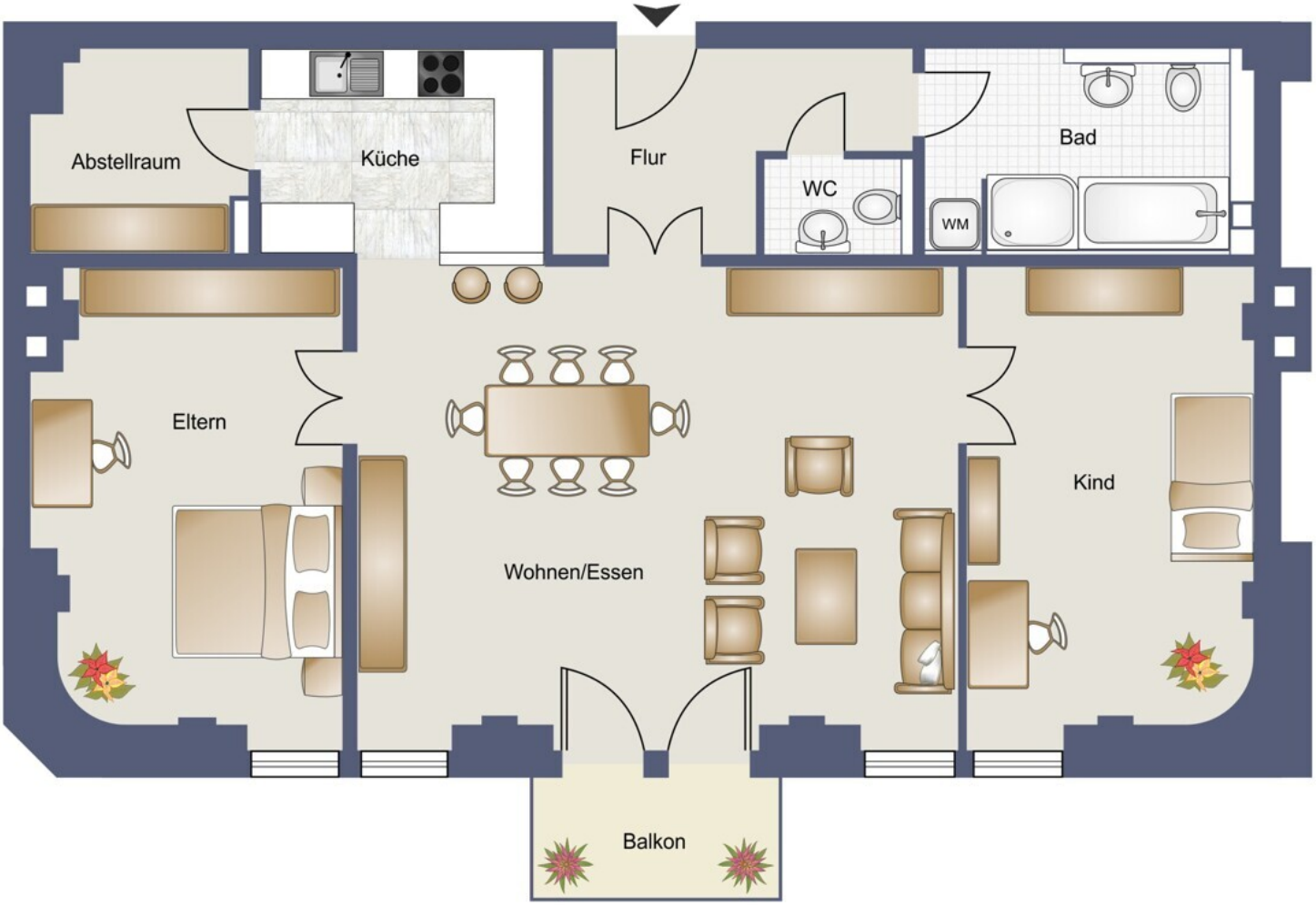
*Top Investition - stilvolle 3 Raum WE in Dresden*Balkon* *kernsaniert*Stellplatz* *provisionsfrei*

Objekt: 2026-07 • 01259 Dresden
279.500,00 €



ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 0162 - 401 00 22 • Fax:
info@ddimmo24.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-07
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	01259
Ort	Dresden
Wohnfläche	ca. 108 m^2
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	84,5 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	13.02.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Kaufpreis	279.500,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei
Hausgeld	431,90 €

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 0162 - 401 00 22 • Fax:
info@ddimmo24.de •

Beschreibung

Diese großzügig geschnittene Wohneinheit im 2.OG überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein modernes Wohnkonzept mit viel Platz zur individuellen Entfaltung. Das gesamte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2015 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem gepflegten sowie zeitgemäßen Zustand.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit großzügiger Fläche, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein bietet. Von hier aus besteht direkter Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien schafft.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einbauküche. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen praktischen Stauraum.

Neben dem Schlafzimmer steht ein großzügiges Kinderzimmer zur Verfügung, das sich ebenso ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt, was den Wohnkomfort insbesondere im Familienalltag deutlich erhöht.

Die durchdachte Grundrissgestaltung mit zentralem Flur und klarer Raumstruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer, die großzügiges Wohnen in angenehmer Atmosphäre schätzen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenbilder verzichtet.

Kapitalanleger-Info:
Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Ist-Kaltmiete von 848,50 € zzgl. 35,00 € Miete für den Stellplatz. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 10.182,00 €.
Das aktuelle Hausgeld liegt bei 431,90 € monatlich, wovon 120,74 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können und bei der individuellen Nettorenditekalkulation zu berücksichtigen sind.

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage im Dresdner Südosten, im gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Stadtteil Kleinluga. Die Umgebung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, viel Grün sowie ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld aus und verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in den nahegelegenen Stadtteilen und sind in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso stehen Kindertagesstätten und Schulen im näheren Umfeld zur Verfügung, wodurch sich der Standort auch für Familien besonders gut eignet.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Pkw sehr komfortabel. Das Dresdner Stadtzentrum, größere Gewerbestandorte sowie wichtige Verkehrsachsen sind zügig erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der naturnahen Lage mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld – ideale Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Ausstattung Beschreibung

- 2 Schlafzimmer
- Wohn-und Esszimmer (ca. 38 m^2)
- Balkon
- große Küche mit Abstellraum
- Bad mit Wanne / Dusche
- Gäste WC
- ca. 108 m^2 Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Energielabel C
- 2015 kernsaniert

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, wenn Ihnen diese Immobilie gefällt und wir sie Ihnen vor Ort präsentieren dürfen.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir im Auftrag des Eigentümers nur Anfragen mit Ihrem vollständigen Namen, der vollständigen Anschrift sowie Ihrer Telefonnummer/n bearbeitet können.

Die im Exposé enthaltenen Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Der Grundriss dient ausschließlich einer schematischen Übersicht. Im Grundriss enthaltenes Mobiliar, sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände gelten als Einrichtungsvorschlag und müssen nicht vorhanden bzw. in Lage und Größe der Realität entsprechen.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr und wurden nach bestem Wissen gemacht, sie beruhen auf Angaben unserer Auftraggeber und wurden von uns, der ddimmo24 GmbH, nicht selbst überprüft. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen wir daher nicht. Eine Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Die Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger persönlich bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden.

ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 0162 - 401 00 22 • Fax:
info@ddimmo24.de •

ddimmo24





ddimmo24 GmbH • Kirchplatz 6 • 01689 Weinböhla
Tel.: • Mobil: 0162 - 401 00 22 • Fax:
info@ddimmo24.de •

Ihr Ansprechpartner



Herr Jörg Kuschmann
ddimmo24 GmbH
Kirchplatz 6
01689 Weinböhla

Mobil: 0162 - 401 00 22

E-Mail: info@ddimmo24.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.