

ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Laubegast

1-Zimmer-Apartment mit  
Tiefgaragenstellplatz und Aufzug

# 1-Zimmer-Apartment mit Tiefgaragenstellplatz und Aufzug



**Herzlich Willkommen in der Wohnanlage "Solitude" – einer der bekanntesten und gefragtesten Adressen im grünen Stadtteil Laubegast von Dresden. Hier bieten wir Ihnen ein sehr schönes 1-Zimmer-Apartment im 1. OG eines 1993neugebauten Mehrfamilienhauses an.**

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, einer kleinen, offenen Einbauküche und einem hellen Schlaf- und Wohnbereich mit französischen Fenstern. Der Laminatboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und bietet somit auch eine interessante Rendite. Das Hausgeld beträgt monatlich 253,-€.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Tiefgaragen-Abstellplatz, der zur Wohnung gehört und im Wert von 10.000,-€ bereits im Kaufpreis enthalten ist. Im Keller gibt es ausreichend Fahrradabstellräume sowie einen großen Waschmaschinenraum mit Trocknerplätzen.

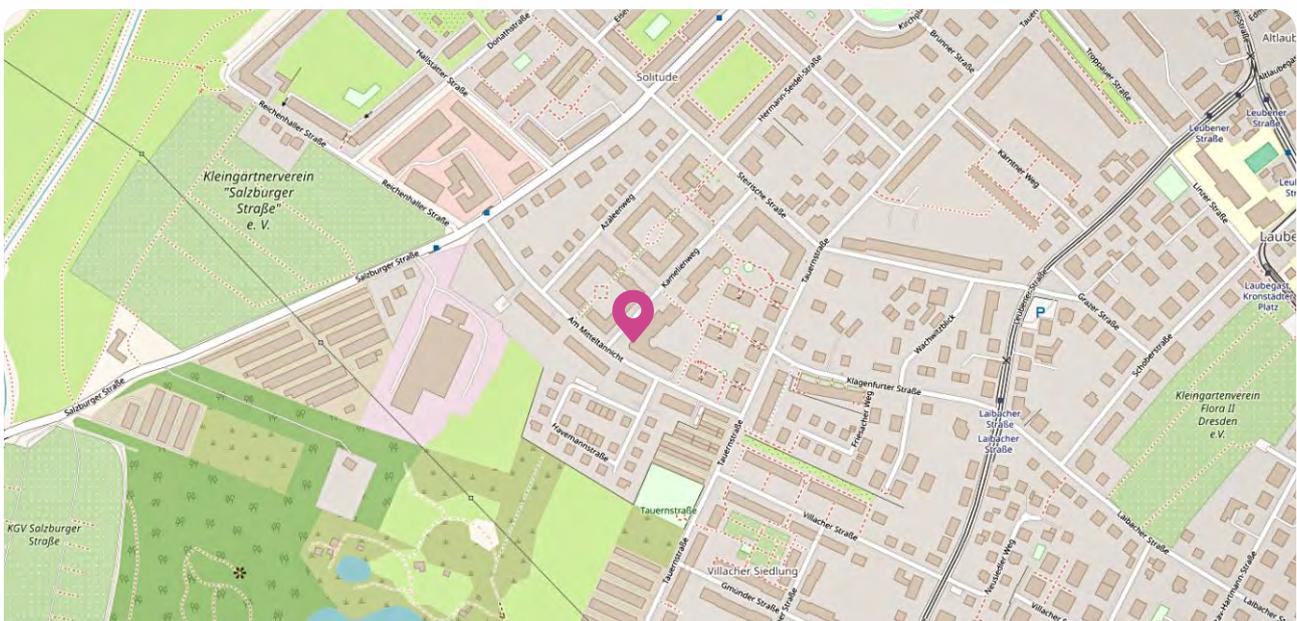
Die Wohnanlage ist mit zwei Personenaufzügen ausgestattet, die eine barrierefreie Nutzung der Wohnung ermöglichen. Somit ist die Wohnung auch

ideal für Menschen mit Einschränkungen oder Senioren geeignet. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, insbesondere die aufwändige Fassaden- und Dachsanierung sind hier zu erwähnen. Die zuständige Hausverwaltung sorgt für ein professionelles Objektmanagement und gewährleistet somit einen immer aktuellen Stand der Immobilie.

Die Heizanlage wird von der DREWAG betrieben. Dazu wurden ein moderner Brennwertkessel – einschließlich Wasseraufbereitung und Pumpen – installiert. Durch die Bereitstellung entsprechender Biogasmengen werden die Anforderungen des GEG erfüllt.

## Unser Tipp:

*„In einer repräsentativen Stadtteilumfrage im Jahr 2008 schnitt Laubegast hinsichtlich der "gefühlten Lebensqualität" am besten ab. 61 Prozent der Bewohner des Stadtteils bewerteten die Qualität ihrer Wohngegend mit der Note 1, so viel wie in keinem anderen Dresdner Stadtteil. Diese Immobilie bietet Ihnen somit nicht nur ein wunderbares Zuhause, sondern auch eine nachhaltige Investition in die Zukunft.“*



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	8,3 km	<div style="width: 80%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>
	ÖPNV:	0,3 km	<div style="width: 20%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>
	Bahnhof:	4,2 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>
	Apotheke:	0,2 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>
	Einkaufen:	0,9 km	<div style="width: 15%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>
	Gastronomie:	0,8 km	<div style="width: 20%;"><div style="background-color: #e91e63; height: 10px;"></div></div>

Die Lage dieser Immobilie ist perfekt: Geschäfte, Schulen, Kindergärten und medizinischen Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Die Elbe ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Gelegenheit für eindrucksvolle Spaziergänge entlang der Elbwiesen und Elbhänge. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Linien 4 und 6 der städtischen Straßenbahn sowie Buslinie 86) ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Dresdner Stadtzentrum auch ohne Auto.

 **Standort:**  
Kamelienvogelweg 9  
01279 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1993
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2020, 2021
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	12

Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A<sup>+</sup> A B C D E F G H</b>

Etage / Wohnungs-Nr.:	1. OG / WE 52
Nutzfläche:	29,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	29,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	4.767,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	nein
Garage / Stellplatz:	Tiefgarage
Balkon / Terrasse:	nein

## Ansprechpartner:



**Andree Jählig**  
Immobilienmakler

☎ 0351 - 320 93 800  
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

## Kaufpreis:

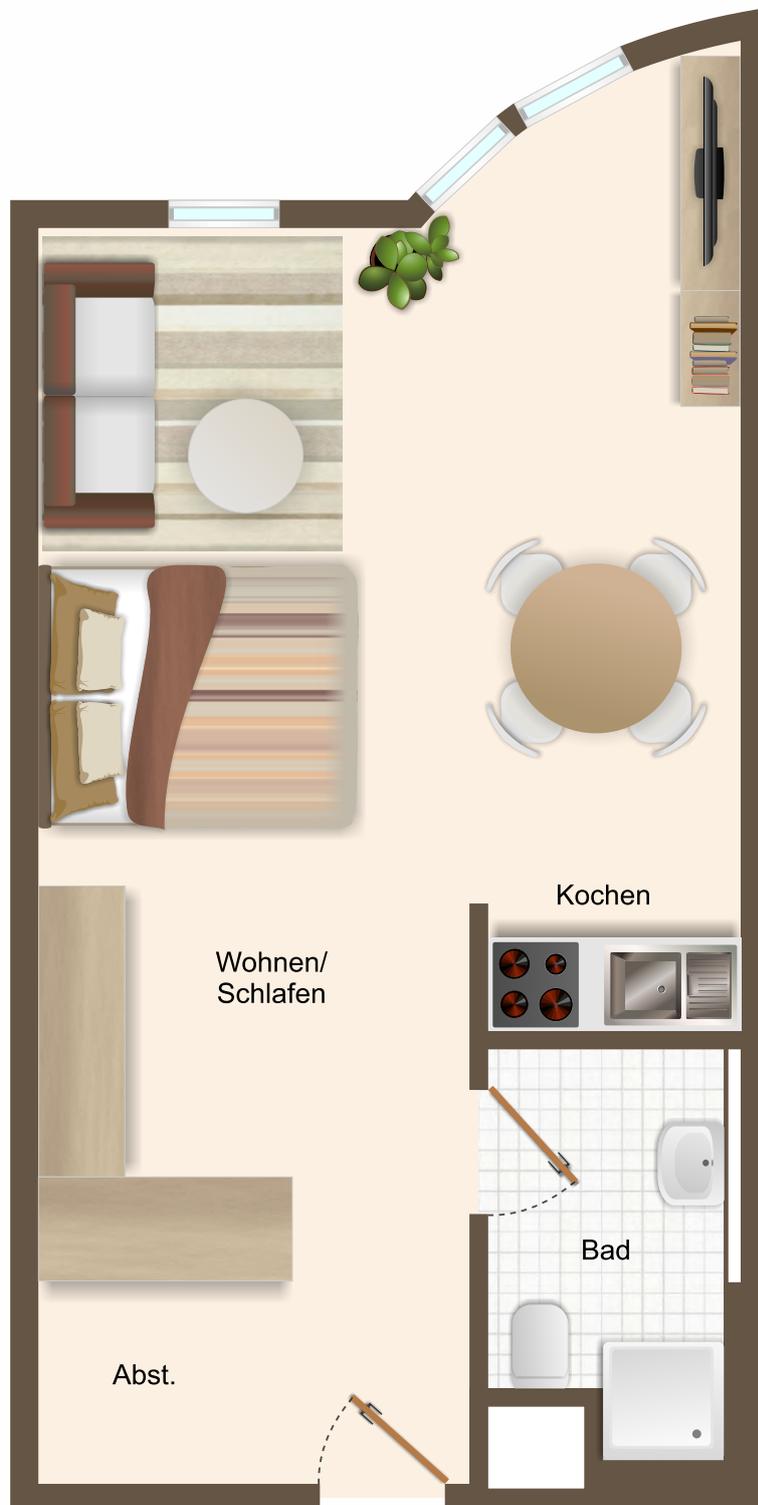
# 73.000,00 €

Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.433,33 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	keine Angaben
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	3.432,00 €

Provision für Käufer:  
2.606,10 €

Die Provision für den Käufer entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Grundriss



## Fotos Allgemein



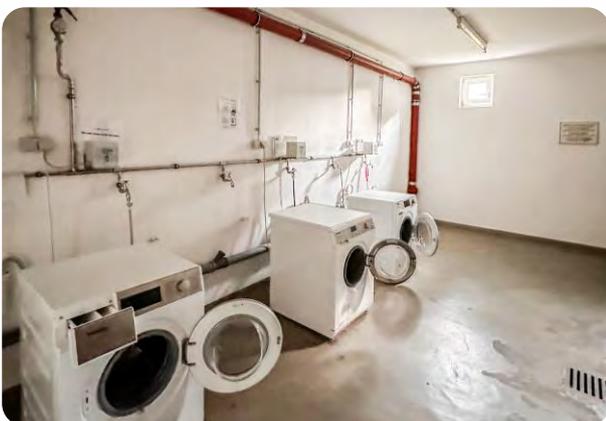
Eingang mit Lift



gesicherter Fahrradraum



Tiefgarage



Waschmaschinenraum im Keller



Aussenansicht Straßenseite

## Fotos Wohnung (Beispiel)



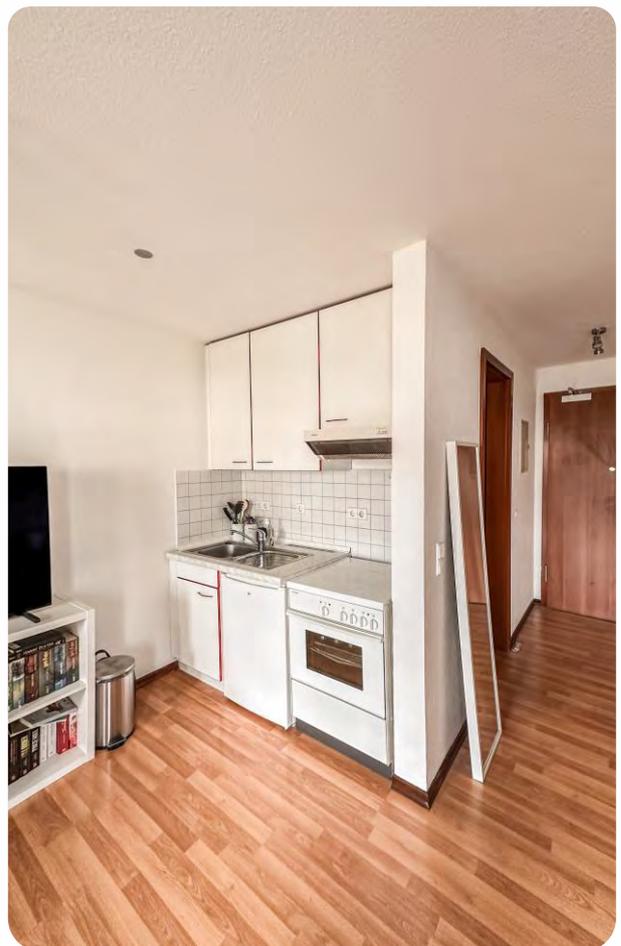
Wohn- und Schlafbereich



Blick in den Innenhof



Badezimmer mit Dusche und WC



offene Einbauküche

## Fotos Wohnung (Beispiel)



*Wohn- und Schlafbereich mit Essecke*



## Impressum

### Herausgeber:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

### Kontakt:

SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Königstr. 19 | 01097 Dresden

Tel.: 0351/ 320 93 80 – 0

Fax: 0351/ 320 93 80 – 19

[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

### Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 31009 | Exposé v1.0.2

---

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die SNG Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der SNG Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma SNG Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss – eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision / Maklercourtage an die SNG Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung