



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Wunderschöne 2-Zimmer-DG-Wohnung  
mit traumhaftem Blick vom Balkon.



Immobilien-und  
Versicherungsmakler GmbH

**Büro Dresden**

Königstr. 19  
01097 Dresden

**Kontakt**

Tel.: 0351/320 93 80-0  
Fax: 0351/320 93 80-19

**Online**

info@greenvieh.de  
www.greenvieh.de

## Wunderschöne 2-Zimmer-DG-Wohnung mit traumhaftem Blick vom Balkon und eigenem Tiefgaragenabstellplatz.



**Die zum Verkauf stehende hübsche Eigentumswohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses. Dieses wurde 1992 / 1993 in dem bekannten und sehr gefragten Wohnpark „Solitude“ errichtet.**

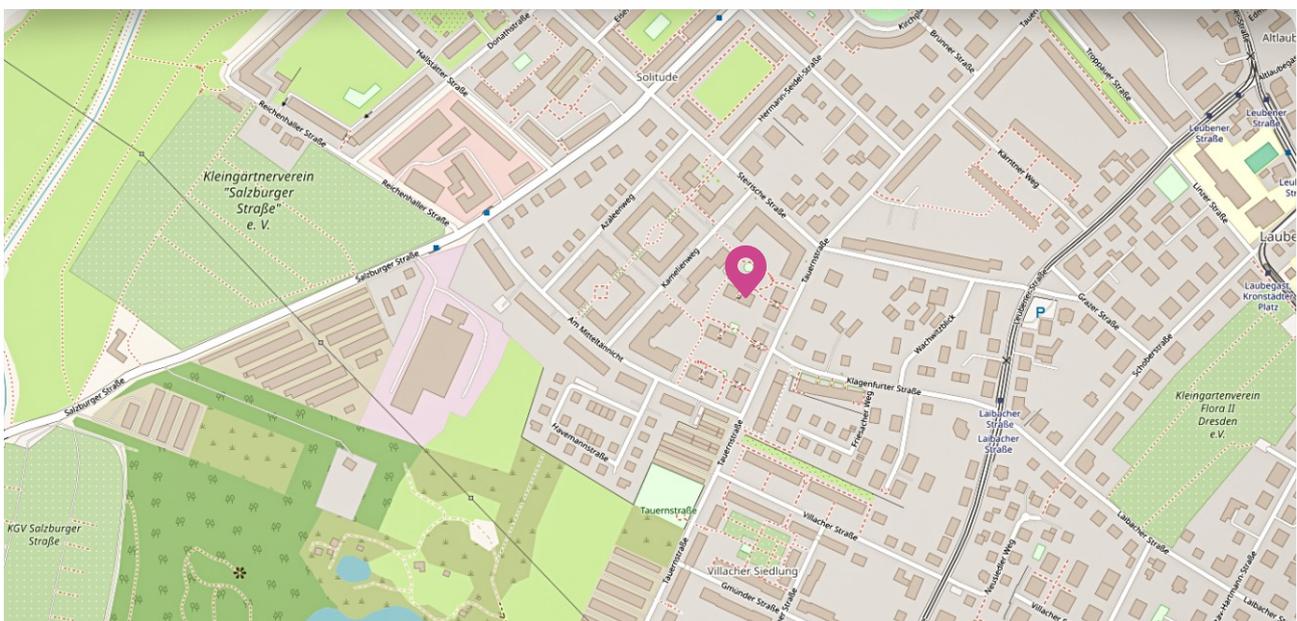
Der abwechslungsreich gestaltete Wohnpark ist geprägt durch eine Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Diese Wohnung verfügt über einen Tiefgaragenabstellplatz. Sie hat ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine zum Wohnzimmer offene Küche jeweils mit Fenstern. Zu dieser Wohneinheit gehört ein großzügiger Balkon mit schönem Fernblick. Die Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt mittels eines zentralen Aufzugs.

Die vermietete Wohnung ist hell und freundlich eingerichtet und befindet sich in einem augenscheinlich guten Zustand. Außerdem gehört zur Wohneinheit ein geräumiger Keller. Der gepflegte Teppichboden in den Wohnräumen sowie der Fliesenbelag in Küche und Bad sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Tiefgaragenplatz, der zur Wohnung gehört. Im Keller gibt es ausreichend

Abstellplatz für Fahrräder sowie eine Waschmaschinenraum mit Trocknerplätzen. Die zuständige Hausverwaltung sorgt für ein professionelles Objektmanagement und gewährleistet somit einen immer aktuellen Stand der Immobilie und bietet somit für Kapitalanleger ein ruhiges Investment. Derzeit wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Dresden geprüft, die Anbindung soll zeitnah erfolgen. Somit können Sie auch in Zukunft von einer modernen und energieeffizienten Beheizung Ihrer Wohnung profitieren. Das monatliche Hausgeld beträgt 334,00 €.

### 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: 35%;"><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 medizinische Dienstleister sind fußläufig gut erreichbar, die Elbe ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Gelegenheit für entspannte Spaziergänge entlang der Elbwiesen und Elbhänge. Die gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn-Linien 4 und 6 sowie die Buslinie 86) ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Dresdner Stadtzentrum auch ohne Auto.

 **Standort:**  
Tauernstraße 36  
01279 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1992 / 1993
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	-
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	8

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A<sup>+</sup> A B C D E F G H</b>

Etage / Wohnungs-Nr.:	DG / WE 24
Nutzfläche:	10,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	55,60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	9.694,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Tiefgarage
Balkon / Terrasse:	Balkon

## Ansprechpartner:



**Andree Jählig**  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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



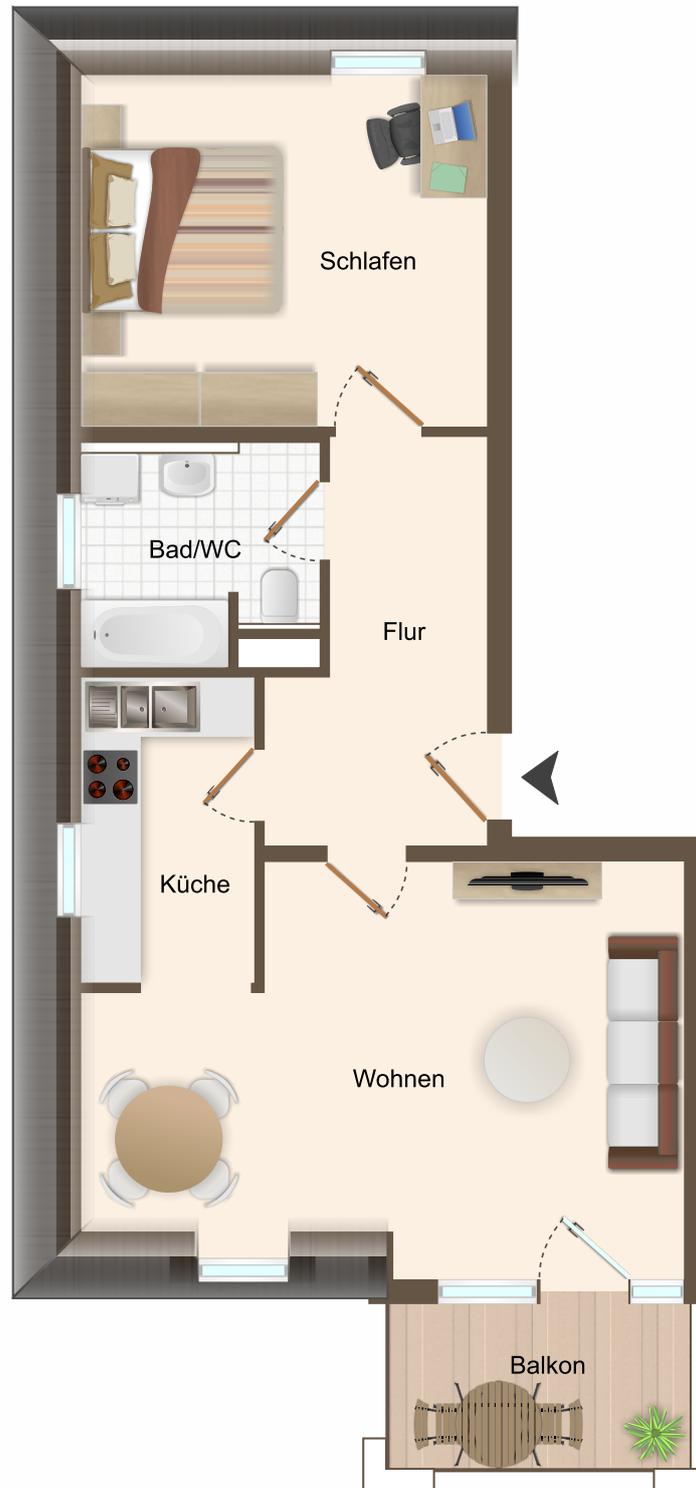
## Kaufpreis:

# 159.000,00 €\*

*inkl. Tiefgaragenstellplatz:	10.000,00 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.680,00 €
Mieteinnahmen p.a. (soll):	7.092,00 €
Mieteinnahmen p.a. (ist):	5.664,00 €
Provision für Käufer:	5.676,30 €

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



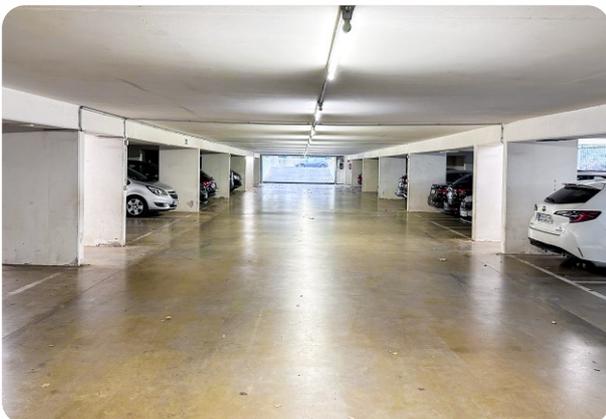
Eingang



Waschraum im Keller



Fahrradraum



Tiefgarage



Fahrstuhl

## Fotos Aussenansicht



*Außenansicht mit Grundstück*



*Blick vom Balkon*

## Fotos Aussenansicht



*Wohnviertel*



## 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: 31013 | Exposé v1.0.1

---

**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