



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon zum grünen Innenhof



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](mailto:info@greenvieh.de)  
[www.greenvieh.de](http://www.greenvieh.de)

## Ruhige und funktionale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum grünen Innenhof und zum Toeplerpark



**Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung mit einer Wohnfläche von 65,53 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines liebevoll und umfassend sanierten Altbaus. Sie kombiniert den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet ideale Bedingungen für einen Haushalt mit zwei Personen.**

Das Herzstück der Wohnung ist die große Wohnküche, die nicht nur genügend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen bietet, sondern auch Zugang zu einem gemütlichen Balkon gewährt. Von hier aus eröffnet sich ein idyllischer Blick auf einen ruhigen, grünen Innenhof, der eine kleine Oase der Entspannung inmitten der Stadt bietet.

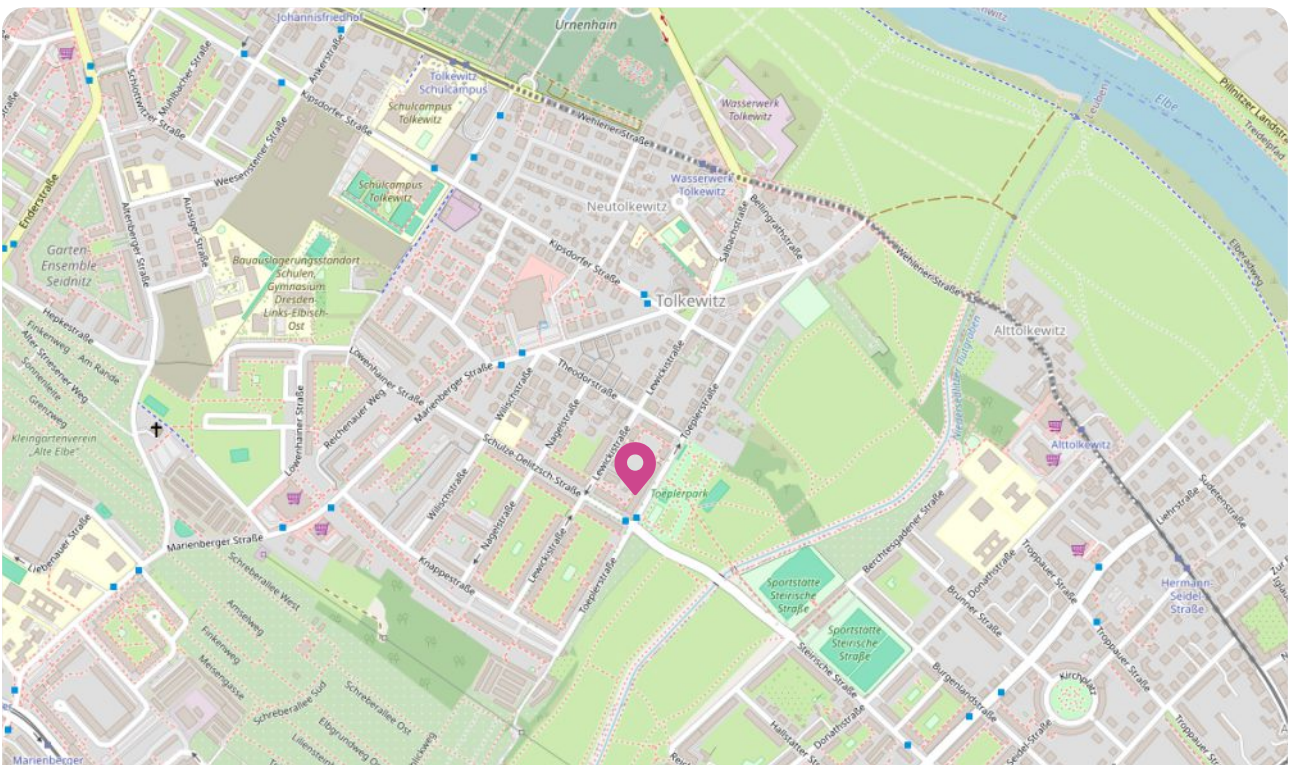
Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Räume, die individuell genutzt werden können. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und überzeugt mit einer geräumigen Dusche samt Echtglasduschwand sowie einem stilvollen Waschtisch. Ein durchdachter Grundriss ermöglicht zudem die

Integration einer Waschmaschine neben der Toilette, ohne dass der Raum beengt wirkt. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminatboden versehen, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft. Im Badezimmer wurden die Wände türhoch gefliest, was nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch optisch ansprechend wirkt.







Dank ihrer durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Lage eignet sich die Wohnung besonders gut als Kapitalanlage. Sie bietet langfristig stabile Renditemöglichkeiten und ist aufgrund ihres modernen Zustands und des grünen Umfelds bei Mietern sehr gefragt.

### Unser Tipp:


*Das Hausgeld beträgt monatlich 200,44 € zzgl. I-Rücklage in Höhe von 31,40 €, woraus sich eine Gesamtsumme von 231,84 € / Monat ergibt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden.*



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	12,0 km	<div><div></div></div>
	ÖPNV:	0,4 km	<div><div></div></div>
	Bahnhof:	5,1 km	<div><div></div></div>
	Apotheke:	1,2 km	<div><div></div></div>
	Einkaufen:	0,5 km	<div><div></div></div>
	Gastronomie:	0,3 km	<div><div></div></div>

Tolkewitz liegt östlich der Dresdner Innenstadt, direkt an der Elbe. Der Stadtteil zeichnet sich durch viele Bäume, großzügige Grünflächen und eine teils offene Bebauung mit Villen aus. Das Elbufer und der nahegelegene Toeplerpark bieten ideale Möglichkeiten für Sport und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie Ärztehäuser sind fußläufig erreichbar, und dank der guten ÖPNV-Anbindung ist die Innenstadt schnell erreichbar.

 **Standort:**  
Toeplerstraße 42  
01279 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1930
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2006
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	8
Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	-
Energieeffizienzklasse:	-
Etage / Wohnungs-Nr.:	1. OG / WE 9
Nutzfläche:	10,00 m²
Wohnfläche:	65,53 m²
Grundstücksfläche:	1.940,00 m²
Zimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Balkon

## Ansprechpartner:



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

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



**www.greenvieh.de**

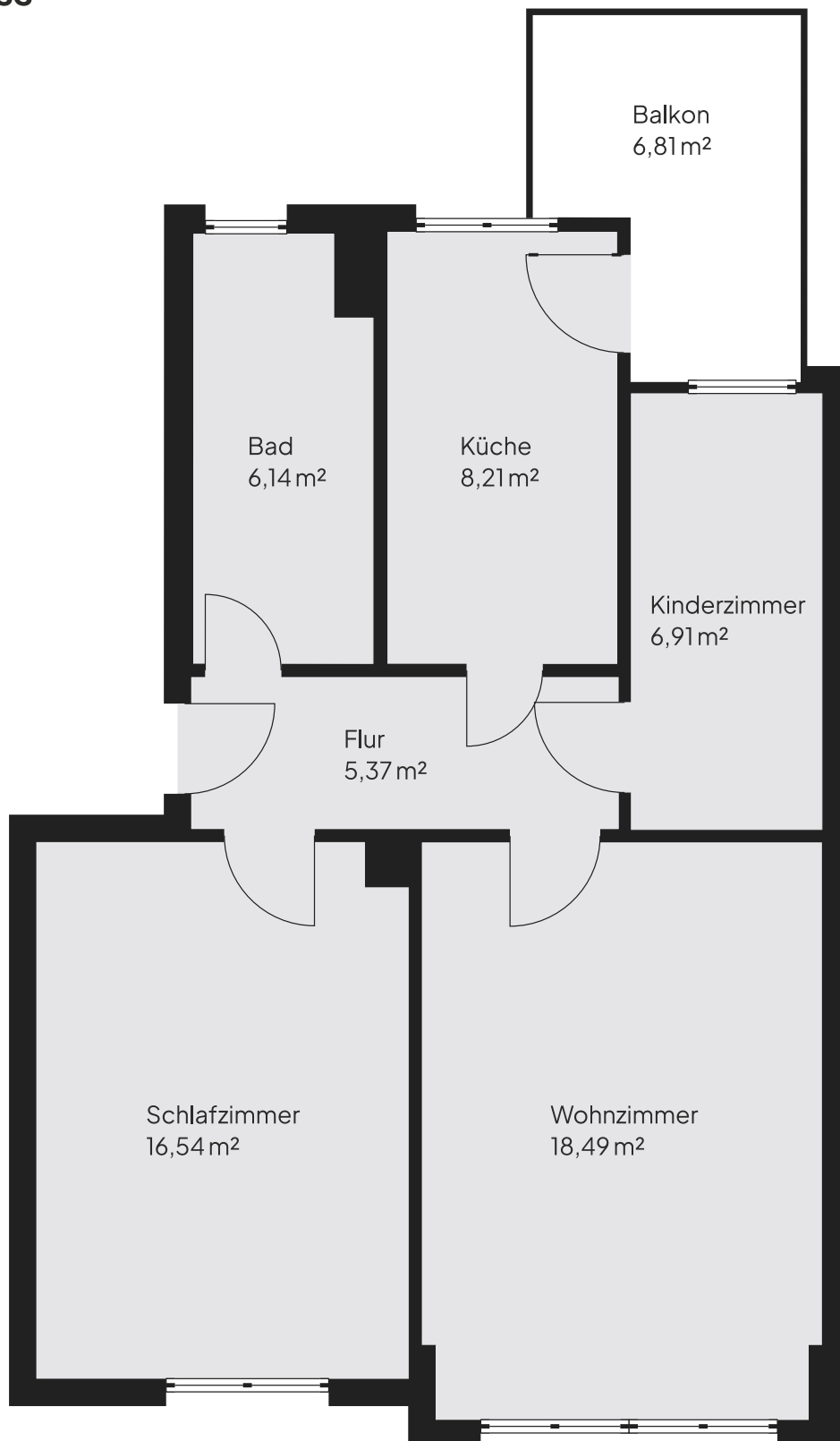
**Kaufpreis:**  
**167.000,00 €**

Kaufpreis pro m²:	2.530,30 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	7.092,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	5.830,20 €

Provision für Käufer:  
5.9619,00 €

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 Wohnung



*Flur und Wohnungstür*



*Wohnzimmer*



*Außenansicht Straßenseite*



*Balkon*

## Fotos Wohnung



Einbauküche

## Fotos Wohnung



*Bad mit Dusche und WC*



## 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: 31016 | Exposé v1.0.3

---

**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.