



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Ruhige und charmante 3-Zimmer-  
Dachgeschosswohnung Trachenberge



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)

## Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger und grüner Lage in Dresden Trachenberge



**Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines ca. 1900 erbauten Hauses, das 1999 umfassend saniert wurde. In diesem Zuge wurde das Dach neu gedeckt und ein neuer Dachstuhl aufgesetzt.**

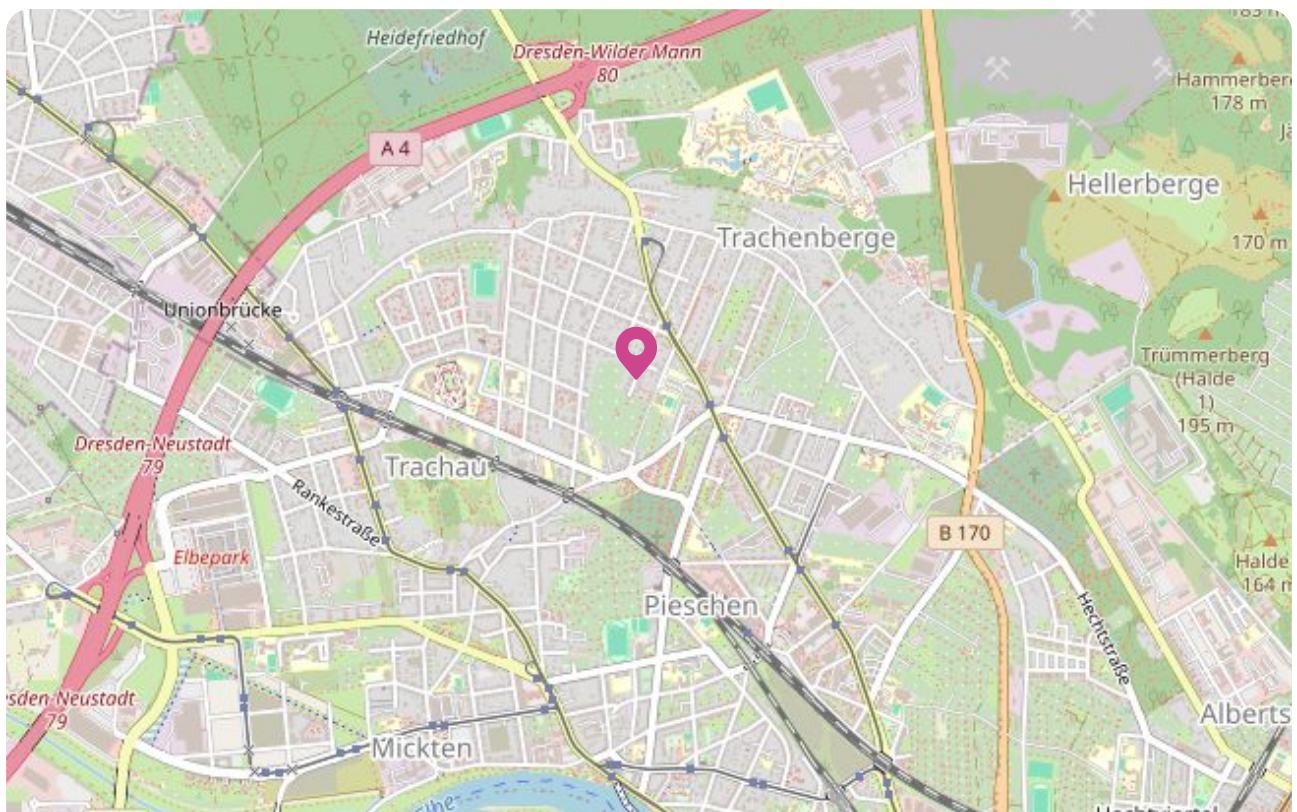
Die Wohnung selbst wurde im 2. Dachgeschoss neu geschaffen und mit modernen Elektro- und Sanitärinstallationen ausgestattet. Zudem wurden Isolierglasfenster eingebaut sowie eine neue Heizungsanlage installiert, die 2024 durch eine moderne Gasbrennwertheizung ersetzt wurde. Die Wohnung erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnfläche 68,93 m<sup>2</sup> beträgt. Die hellen Wohnräume sind mit Laminat ausgelegt, während das Badezimmer und die Küche mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. Die Dachflächenfenster sind hochwertige Velux-Holz-Isolierglasfenster. Eine umfassende Wartung aller Fenster wurde von der WEG beschlossen und

erfolgt im 2. Halbjahr 2025. Der Grundriss der Wohnung ist durchdacht und funktional: Vom Flur aus gelangt man links in das Badezimmer mit Dusche sowie in die separate Toilette. Die Duschkabine wird durch die Verkäuferin im ersten Halbjahr 2025 erneuert. Gegenüber dem Eingang befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von 28,71 m<sup>2</sup>. Angrenzend liegt ein praktischer Abstellraum. Auf der rechten Seite des Flurs befinden sich das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer.







Diese charmante Dachwohnung in Trachenberge bietet Singles, Paaren oder kleinen Familien eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnlage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Unser Tipp:

Das Hausgeld beträgt monatlich 309,56 € zuzüglich einer I-Rücklage in Höhe von 58,06 €.



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	6,0 km	<div><div></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div><div></div></div>
	Bahnhof:	3,3 km	<div><div></div></div>
	Apotheke:	1,0 km	<div><div></div></div>
	Einkaufen:	1,0 km	<div><div></div></div>
	Gastronomie:	0,3 km	<div><div></div></div>

Willkommen im lebendigen Stadtteil Pieschen. Die attraktive Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Besonderer Pluspunkt: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Und da das Haus nur über eine Sackgasse erreicht werden kann, ist Lärm durch Durchgangsverkehr ausgeschlossen.



### Standort:

Hans-Sachs-Straße 58  
01129 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1900
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	1999
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	9
Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	A B C D E F G H
Etage / Wohnungs-Nr.:	DG / WE 9
Nutzfläche:	100 m²
Wohnfläche:	69 m²
Grundstücksfläche:	460 m²
Zimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	nein

## Ansprechpartner:



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

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

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

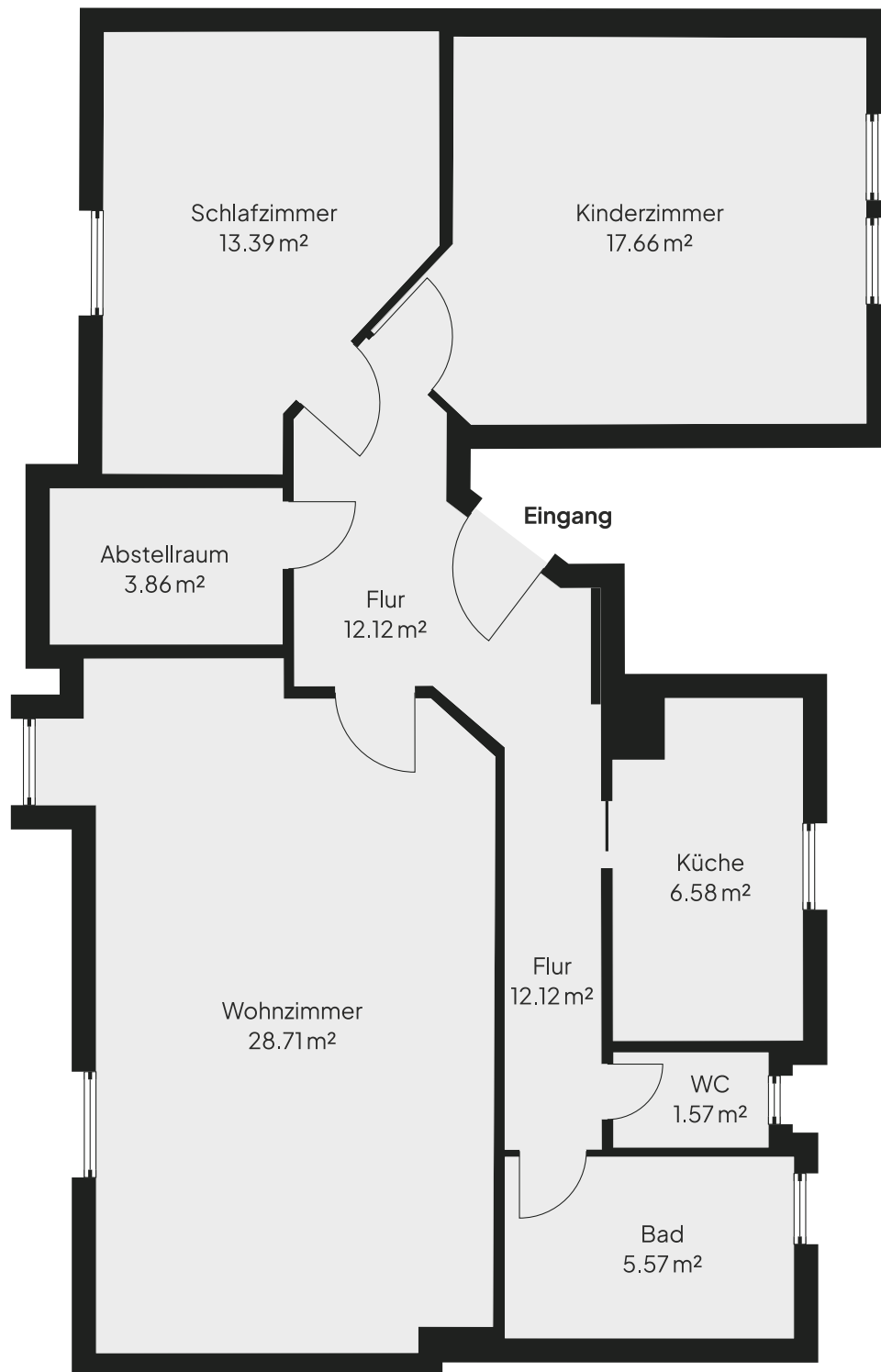
## Kaufpreis:

**189.000,00 €**

Kaufpreis pro m²:	2.739,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	- €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	5.326,92 €
Provision für Käufer:	6.747,30 €

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 Haus & Umgebung



*Eingang Haus*



*Hans-Sachs-Straße*

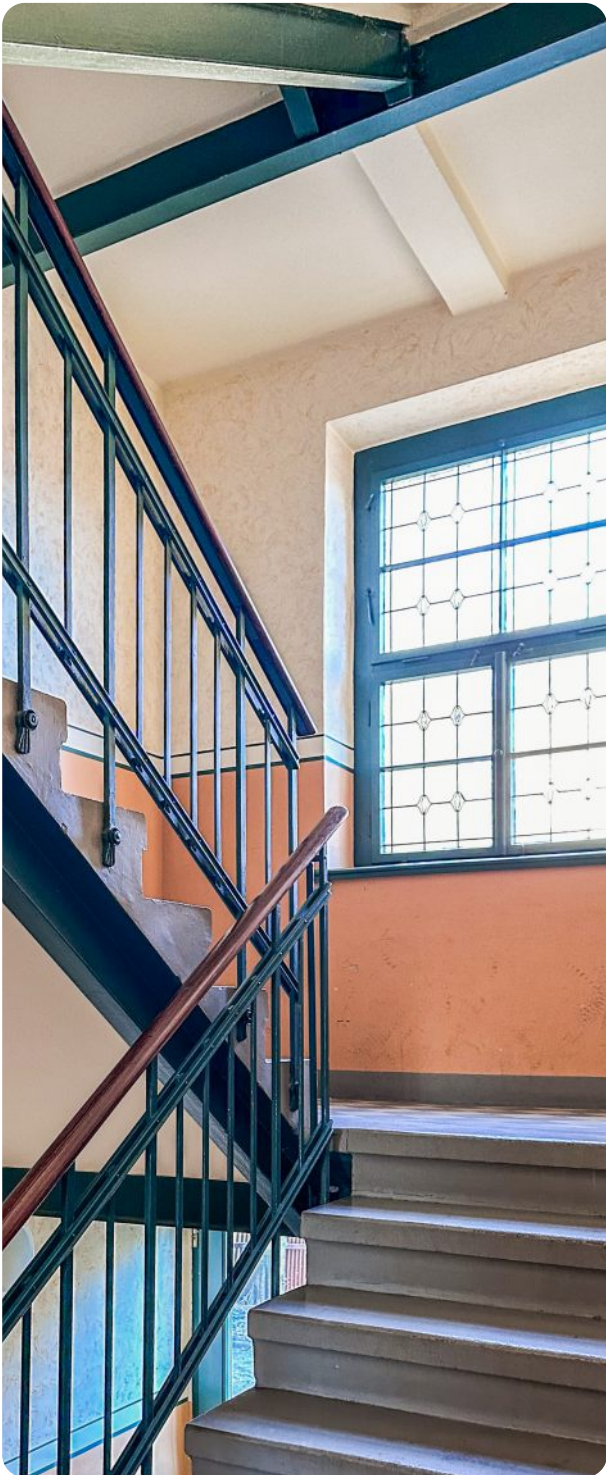


*Ansicht Zufahrt*

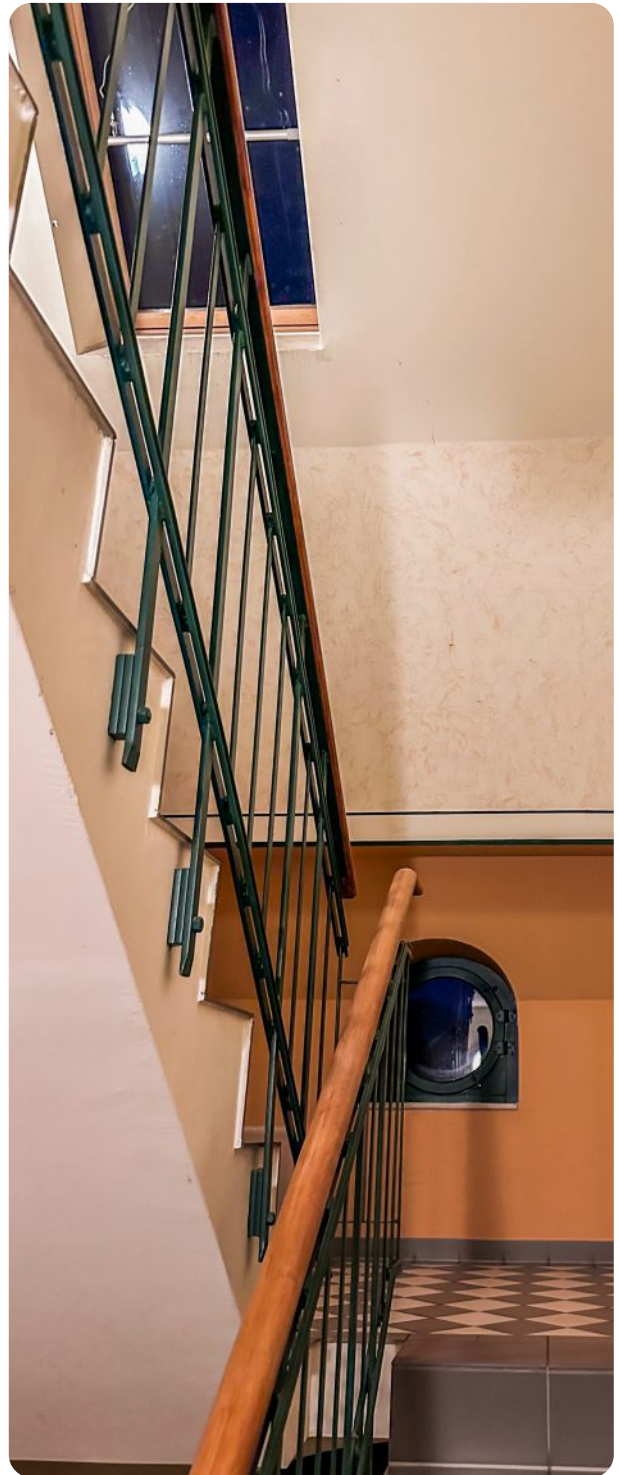


*Außenansicht*

## Fotos Haus

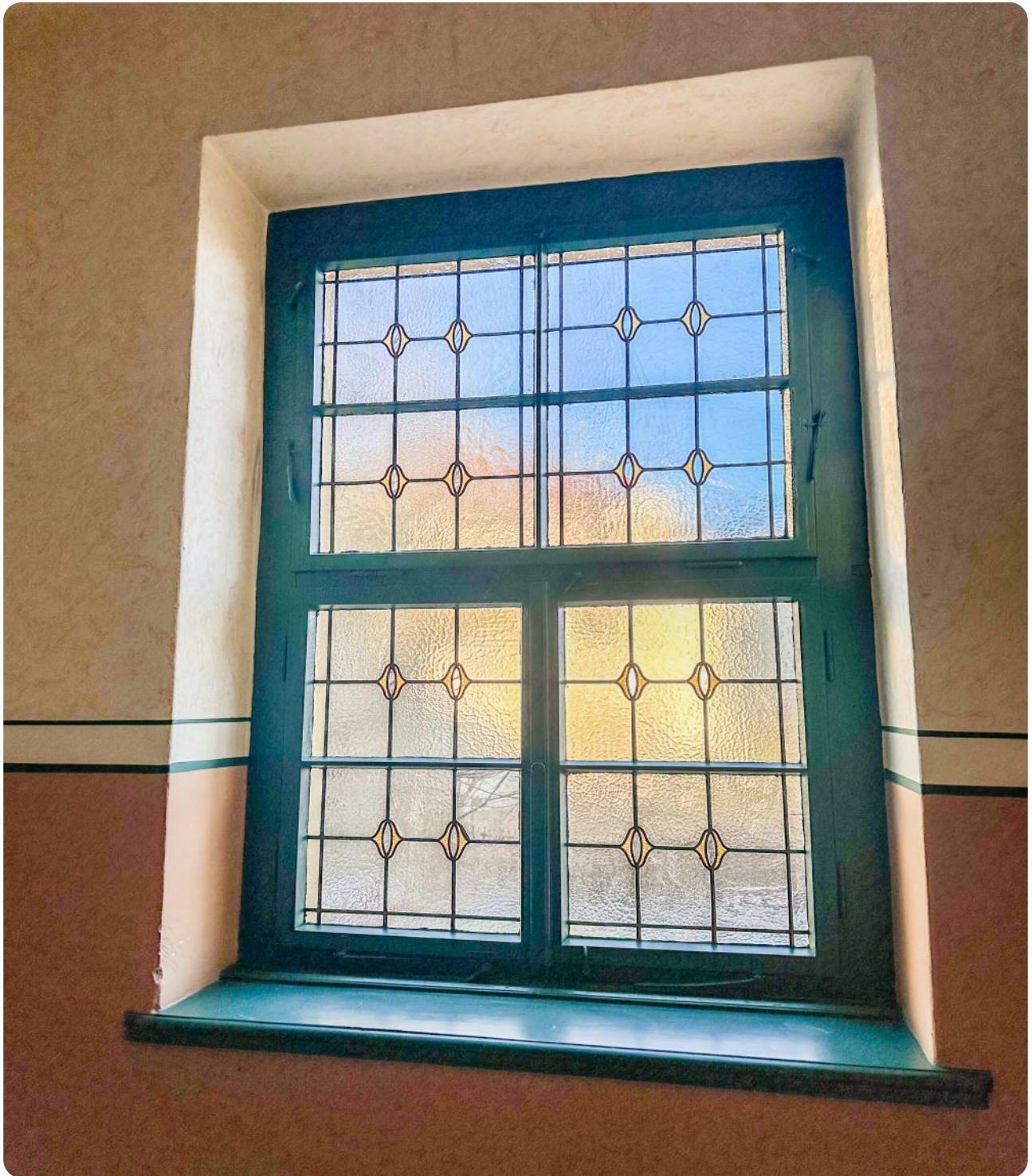


Treppenhaus



Treppenhaus

## Fotos Haus



*Hausfenster*



## 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: 31017 | Exposé v1.0.5

---

**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 Handelsregistorauszugs, 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