



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Charmante 1-Raum-Wohnung für Singles  
oder Studenten inklusive TG-Stellplatz



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

## Charmante 1-Raum-Wohnung für Singles oder Studenten in Strehlen inklusive Tiefgaragenstellplatz



**Diese charmante Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Sie ist ideal für**

**Singles oder Studenten, die eine zentrale Lage mit einer angenehmen Wohnatmosphäre in einer 1-Raum-Wohnung auf rund 33 m<sup>2</sup> verbinden möchten.**

Das gepflegte Wohnensemble besteht aus zwei Häusern mit jeweils 12 Wohneinheiten und besticht durch seine ruhige, aber dennoch stadtnahe Lage im begehrten Dresdner Stadtteil Strehlen – nur einen Katzensprung vom Großen Garten entfernt.

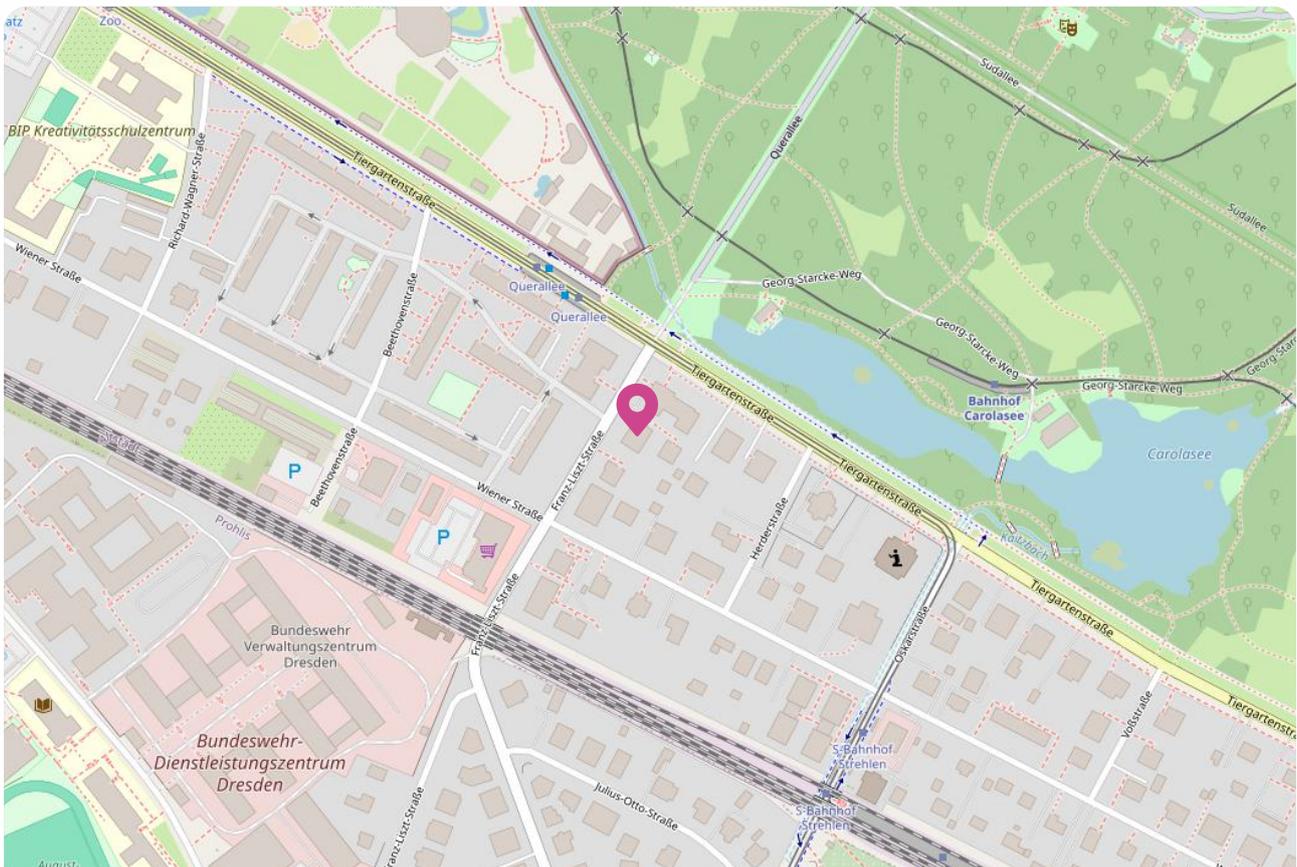
Das Gebäude wurde 1996 erbaut und verfügt über eine Tiefgarage. Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss und punktet mit einem großzügigen Balkon von ca. 7,5 m<sup>2</sup> in Nord-Ost-Ausrichtung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Eingangsbereich, wo sich auch die kompakte Einbauküche befindet. Von

hier aus öffnet sich der helle und freundliche Wohn- und Schlafbereich.

Bodentiefe Fenster mit Jalousien sorgen für eine optimale Belichtung und ermöglichen eine individuelle Verschattung nach Bedarf. Rechts vom Flur befindet sich das innenliegende Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Toilette, Waschmaschinenanschluss sowie einem ansprechenden Fliesenbelag an Wänden und Boden. Der Wohn- und Schlafbereich sowie der Flur sind mit hochwertigem Laminat ausgelegt. Ein separater Kellerraum sowie ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker) runden das Angebot ab.

### Unser Tipp:

*Der PKW-Stellplatz im Doppelparker Nr. 10 ist mit 5.000 € im Kaufpreis bereits enthalten. Das Hausgeld beträgt 183,37 € inkl. 29,16 € Rücklageansparung.*



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	6,0 km	<div style="width: 60%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Bahnhof:	3,0 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Apotheke:	0,9 km	<div style="width: 90%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Einkaufen:	1,0 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Gastronomie:	0,3 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in Dresden. Die Franz-Liszt-Straße ist von einer angenehmen Nachbarschaft umgeben und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und laden zum Verweilen ein.

### Standort:

Franz-Liszt-Str. 3  
01219 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1996
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	k.A.
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	12

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	78 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A</b> <b>A</b> <b>B</b> <b>C</b> <b>D</b> <b>E</b> <b>F</b> <b>G</b> <b>H</b>

Etage / Wohnungs-Nr.:	2. OG / WE mitte
Nutzfläche:	36,62 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	33,28 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.982,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Stellplatz TG
Balkon / Terrasse:	Balkon

## Ansprechpartner:



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

☎ 0351-32093800  
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

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

## Kaufpreis: 95.000 €

Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.704,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	-
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	3.960,00 €

Provision für Käufer:  
3.391,50 €

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 & Umgebung



*Bad mit Dusche und WC*



*Wohnzimmer*



*Zugang Hauseingang*

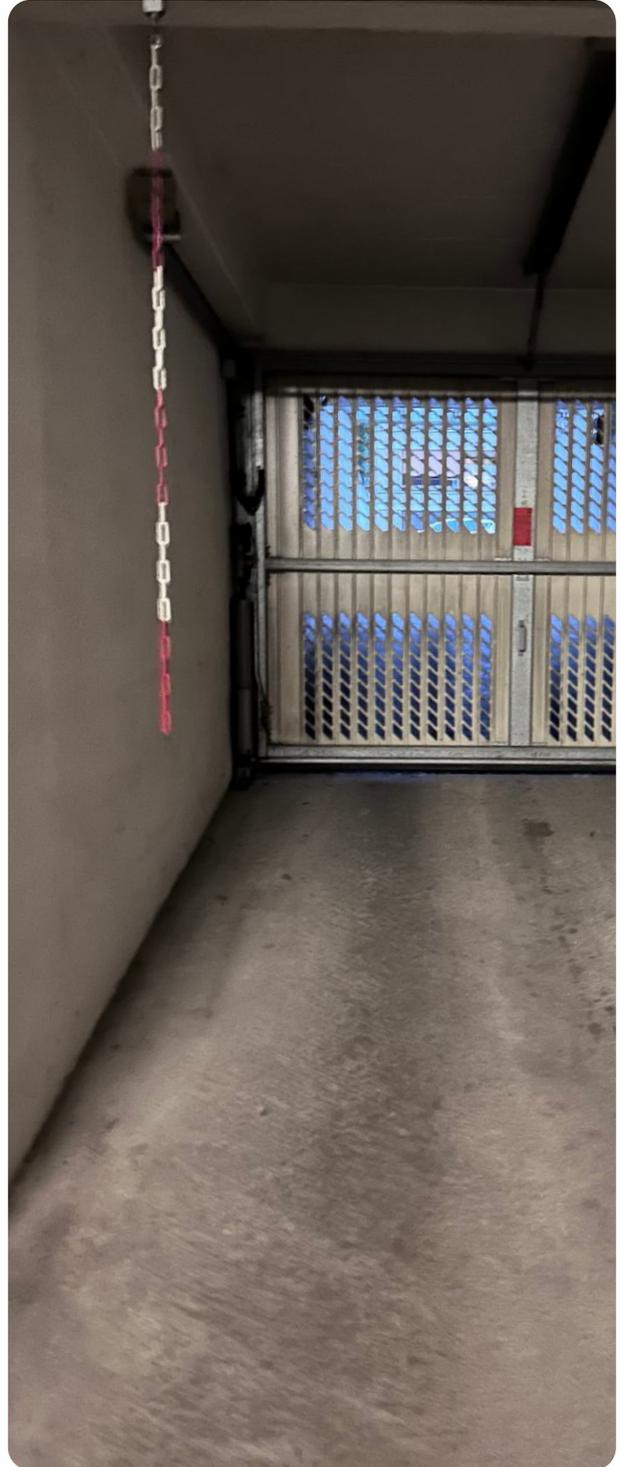


*Blick vom Balkon*

## Fotos Keller / Tiefgarage

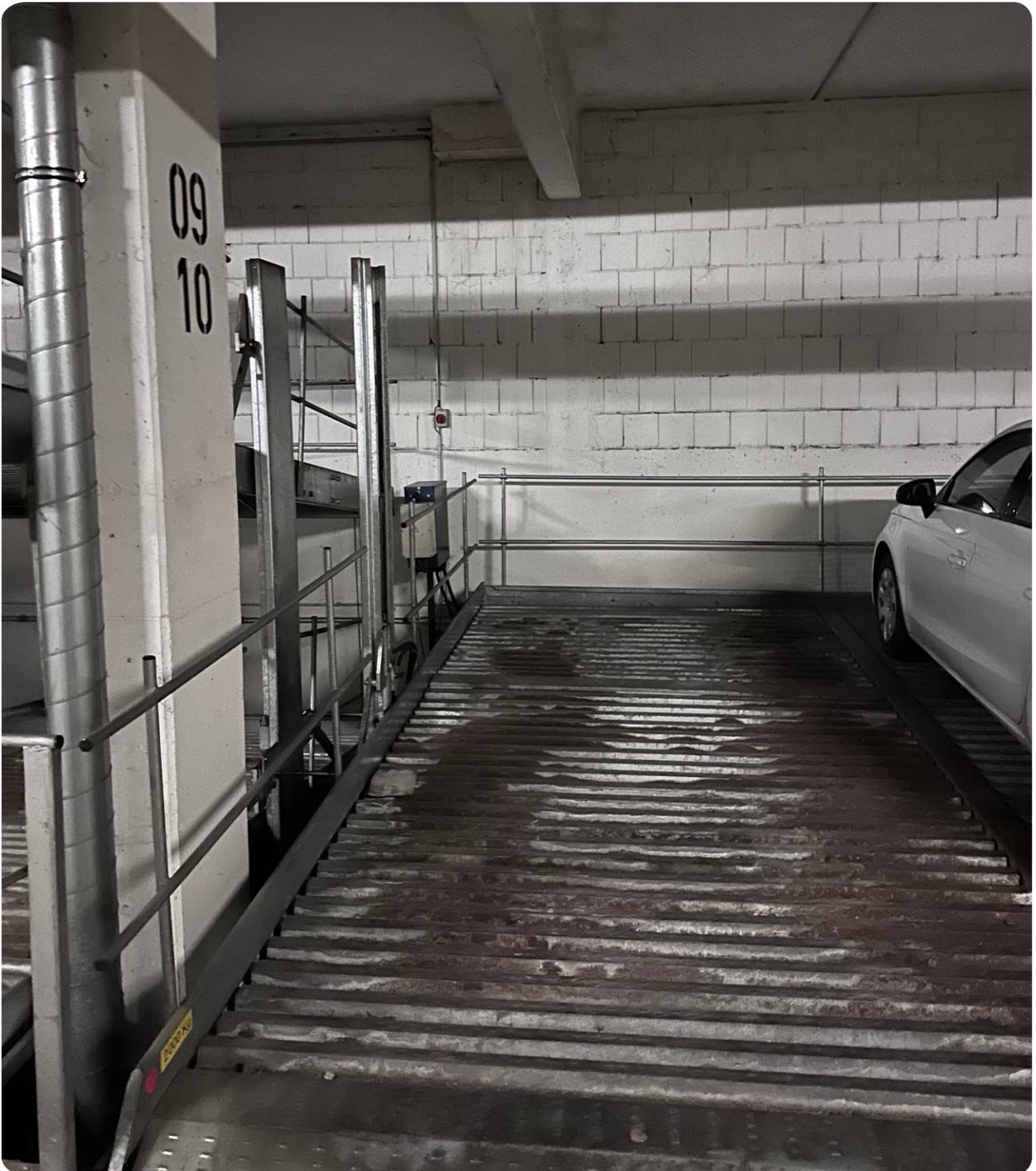


Keller



Zufahrt Tiefgarage

## Foto Tiefgarage



*Tiefgaragenstellplatz*



## 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: 31018 | 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