



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Helle und ruhige 4-Raum Maisonette-  
Wohnung mit tollem Ausblick in Laubegast



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

## Maisonettewohnung mit Balkon und Ausblick – historischer Charme trifft auf modernes Wohnen in Laubegast



**Diese stilvolle 4-Raum-Maisonettewohnung befindet sich im Mansard- und Dachgeschoss eines aufwendig sanierten Gründerzeitgebäudes in der Fährstraße 3 – mitten im alten Dorfkern von Dresden-Laubegast. Die rund 100m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Schnitt, eine großzügige Raumhöhe sowie viel Tageslicht, das für eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre sorgt.**

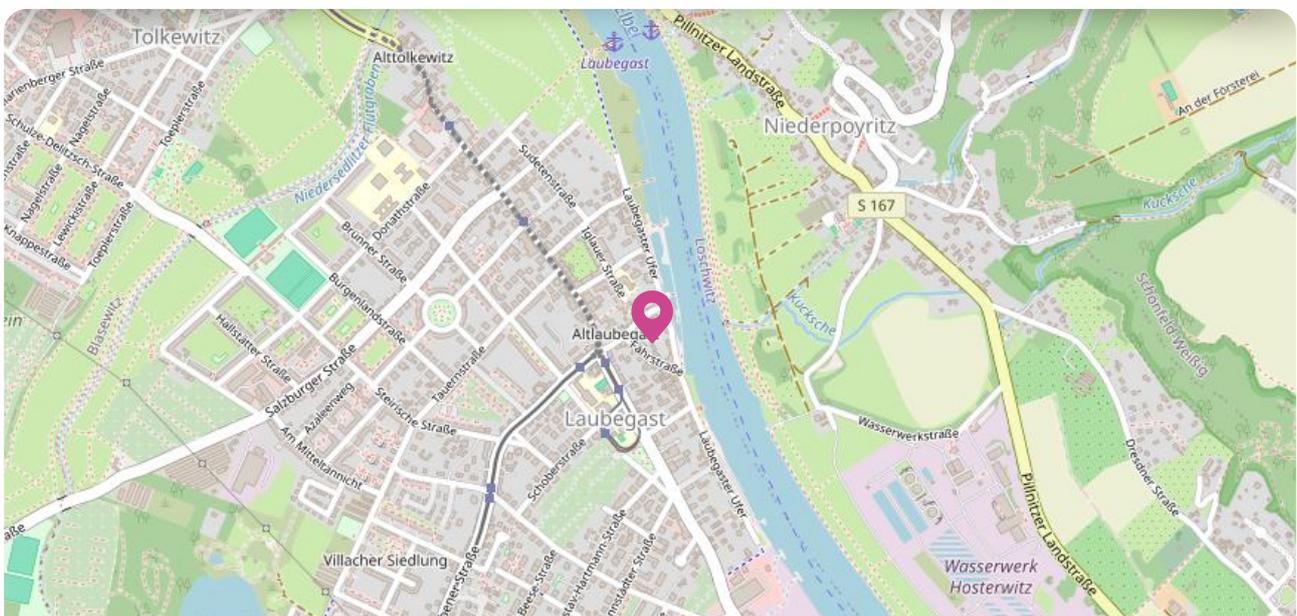
In der unteren Etage empfängt Sie ein rechteckiger Flur, der den Zugang zu allen Räumen dieser Ebene bietet. Auf der linken Seite liegt die helle Küche, die nicht nur ausreichend Platz zum Kochen bietet, sondern auch direkten Zugang zum Balkon gewährt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und auf den Elbhang.

Ebenfalls zur Gartenseite hin ausgerichtet befindet sich das Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage besonders zum Wohlfühlen einlädt. Am Ende des Flurs liegt das innenliegende Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet ist. Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich vielseitig als Ess-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Über das Esszimmer führt eine massive Holzterrasse hinauf ins Dachgeschoss. Das Dachgeschoss überrascht mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohnstudio, das durch große, liegende Dachflächenfenster besonders hell und freundlich wirkt. Von hier aus eröffnet sich ein weiter Blick in die umgebende Landschaft – ein echtes Highlight dieser besonderen Wohnung. In den Wohnräumen wurde pflegeleichter Laminatboden verlegt, während Küche und Bad mit Fliesen ausgestattet sind. Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Fährstraße liegt zentral im historischen Ortskern von Laubegast, einem der grünsten und ruhigsten Stadtteile Dresdens. Die gewachsene Struktur mit charmanten Altbauten, viel Grün und der Nähe zur Elbe macht diesen Stadtteil besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Kindergärten, Schulen sowie die Elbfähre sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Maisonettewohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine besondere Wohnatmosphäre legen.



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	8,5 km	<div style="width: 85%;"><div style="width: 85%;"></div></div>
	ÖPNV:	0,2 km	<div style="width: 2%;"><div style="width: 2%;"></div></div>
	Bahnhof:	3,8 km	<div style="width: 38%;"><div style="width: 38%;"></div></div>
	Apotheke:	0,8 km	<div style="width: 8%;"><div style="width: 8%;"></div></div>
	Einkaufen:	0,5 km	<div style="width: 5%;"><div style="width: 5%;"></div></div>
	Gastronomie:	0,1 km	<div style="width: 1%;"><div style="width: 1%;"></div></div>

Die Wohnung liegt in Laubegast direkt an der Elbe. Zudem profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV: Straßenbahnen und Busse bringen Sie schnell ins Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv.

 **Standort:**  
Fährstraße 3  
01279 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1900
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2004
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	6

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	123,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A<sup>+</sup> A B C D E F G H</b>

Etage / Wohnungs-Nr.:	2. OG
Nutzfläche:	115 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	370 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Balkon

## Ansprechpartner:



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

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



## Kaufpreis:

# 285.000,00 €\*

Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.850,00 €
Mieteinnahmen p.a. (soll):	-
Mieteinnahmen p.a. (ist):	8.878,00 €

Provision für Käufer:  
10.174,50 €

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



Dachgeschoss

## Fotos Aussenansicht



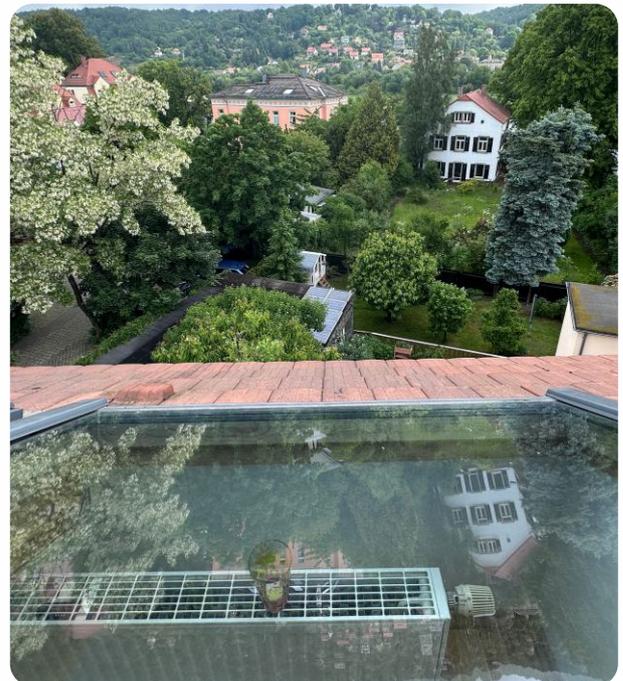
*Balkon-Blick vom Garten*



*Balkonblick nach Nordwest*



*Balkonblick nach Nordost*



*Dachflächenfester*

## Fotos Aussenansicht



*Hausgarten*



*Hausflur*



*Detail Dach*



*Fährstraße Gasse*

## Fotos Aussenansicht



Fährstraße Gasse



## 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: 31022 | Exposé v1.0.0

---

**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