



ANLAGEOBJEKT

# Eigentumswohnung in Dresden

Schicke 2-Raum Wohnung mit  
Balkon und Lift in top Lage



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

## Gründerzeithaus mit Sandsteinfassade, Lift und Balkon – modern ausgestattete Wohnung in gepflegtem Ambiente



Das um 1910 erbaute Gründerzeiteckhaus beeindruckt durch seine repräsentative Sandsteinfassade und die besonders liebevolle Gestaltung mit aufwendigen Fassadenelementen. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich mit Malerei und Stuckarbeiten einen stilvollen ersten Eindruck.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird kontinuierlich instand gehalten. Für das Jahr 2026 ist zudem eine bereits beschlossene Dachsanierung vorgesehen, die den Werterhalt des Hauses langfristig sichert.

Ein Personenlift verbindet alle Etagen – vom Keller bis ins Dachgeschoss – und sorgt für bequemen Zugang zu den insgesamt 17 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Wohnung besticht durch ihren gelungenen Mix aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Der Balkon mit klassischer Sandsteinbrüstung bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne und einer Echtglasduschwand

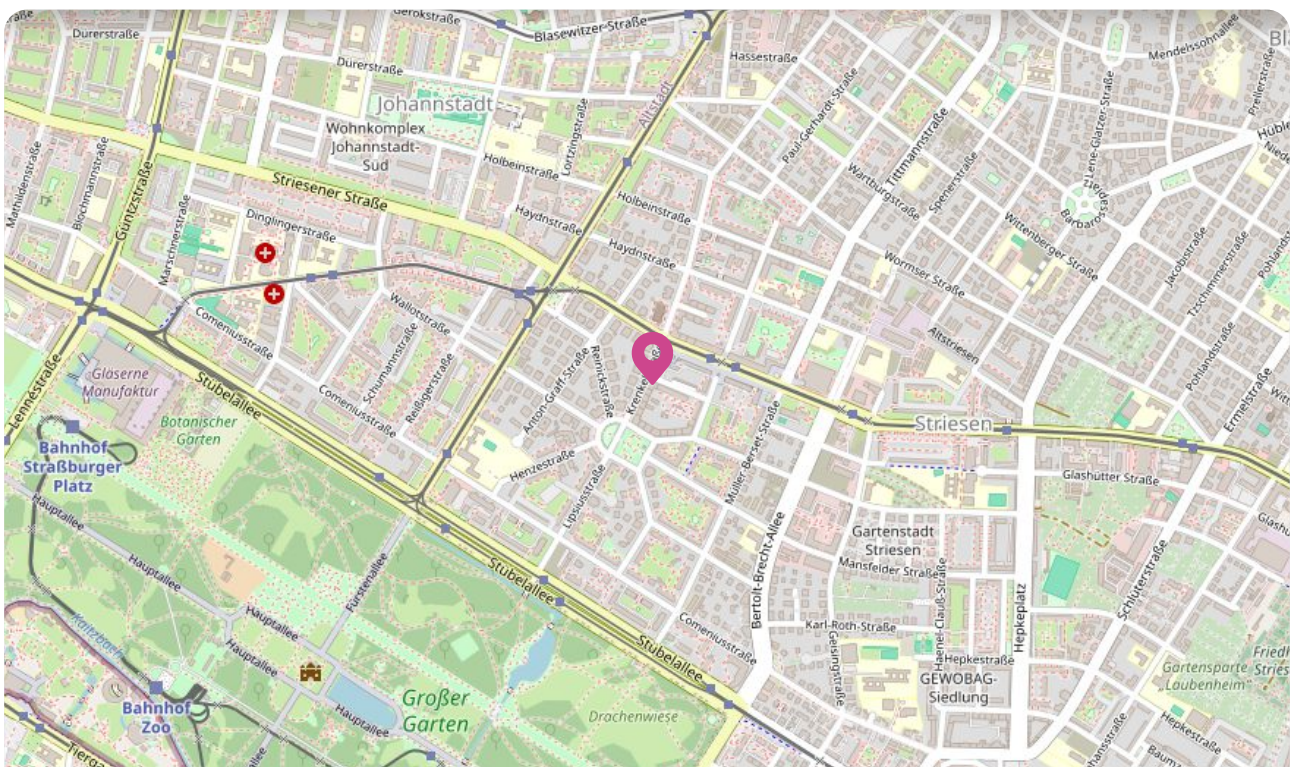
ausgestattet, während die Küche durch ein Fenster sowie eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2016 überzeugt.

Auch die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich – der Laminatboden wurde 2022 erneuert und harmoniert perfekt mit dem zeitlosen Stil der Wohnung. Neben gespachtelten Gipsputz-Innenwänden sorgen hochwertige Fliesen und Feinsteinzeugböden in Bad und Küche für ein gepflegtes Gesamtbild. Ein Kellerabteil bietet, neben einem zusätzlichen Stauraum, einen abschließbaren Fahrradkeller und rundet somit das attraktive Wohnangebot ab.







Das Gründerzeithaus vereint historische Architektur, Komfort und beständige Pflege – ein Zuhause mit Charakter und Geschichte, das zugleich modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

### Unser Tipp:

Der beliebte „Große Garten“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt.



## Lage & Anbindung:

	Autobahn:	8,6 km	<div style="width: 80%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	ÖPNV:	0,3 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Bahnhof:	4,1 km	<div style="width: 35%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Apotheke:	0,3 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Einkaufen:	0,6 km	<div style="width: 15%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Gastronomie:	0,3 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>

In unmittelbarer Nähe verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, sodass eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum besteht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios sowie kleine Buchhandlungen und Bars prägen das lebendige Umfeld. Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nähe Stresemannplatz vorhanden.

### Standort:

Krenkelstraße 12  
01309 Dresden

## Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★★
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1910
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2026
Etagenanzahl gesamt:	5
Wohnungen gesamt:	17

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Fernwärme
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	85 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	<b>A<sup>+</sup> A B C D E F G H</b>

Etage / Wohnungs-Nr.:	1. OG / WE 5
Nutzfläche:	10,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	370 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Balkon

## Ansprechpartner:



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

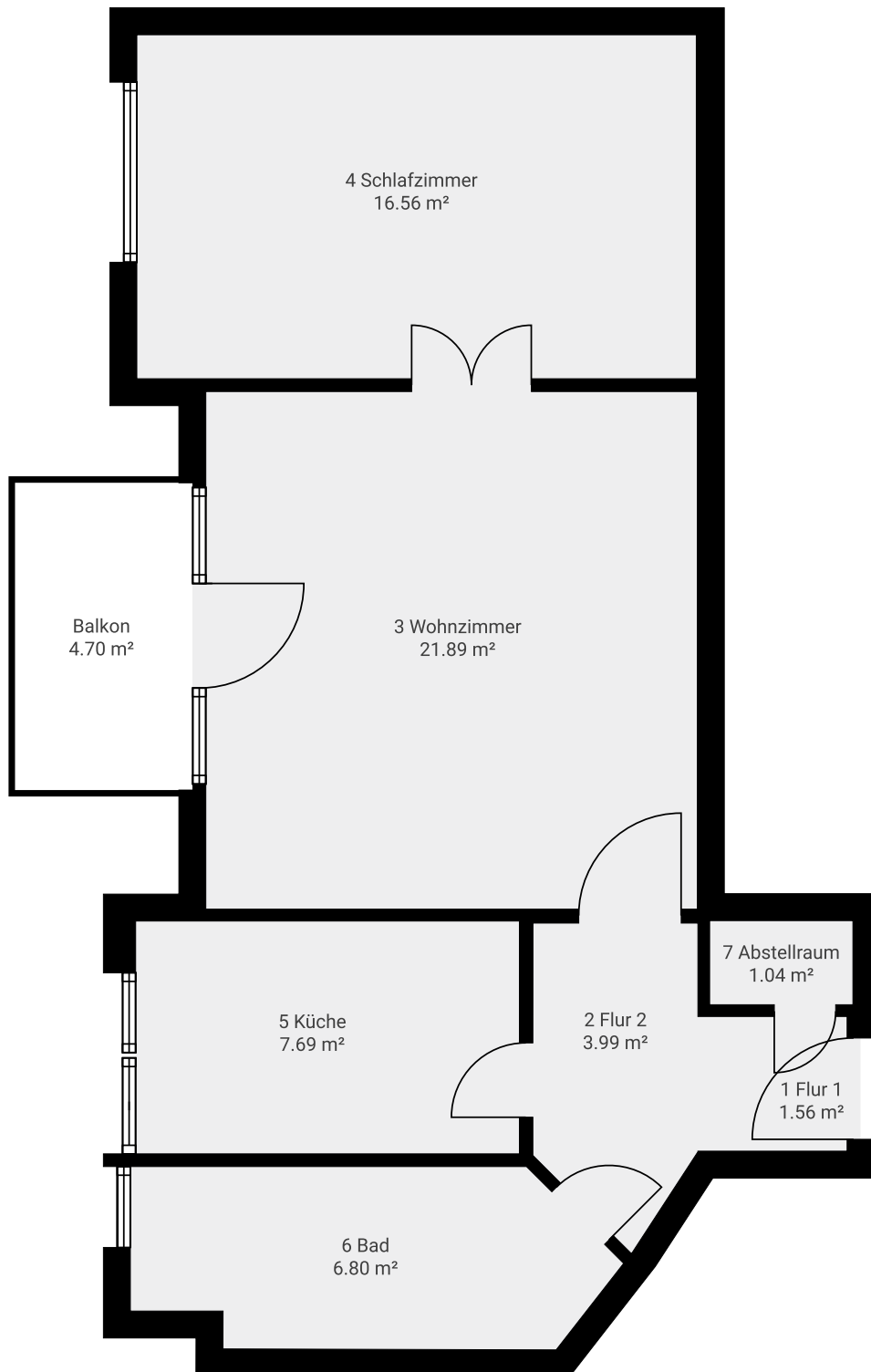
☎ 0351 - 320 93 800  
✉ a.jaehrig@greenvieh.de

## Kaufpreis: 214.000,00 €

Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.458,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	7.320,00 €
Provision für Käufer:	7.639,80 €

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 Aussenansicht



Aussenansicht



Straße / Eingang



Fassadendetail

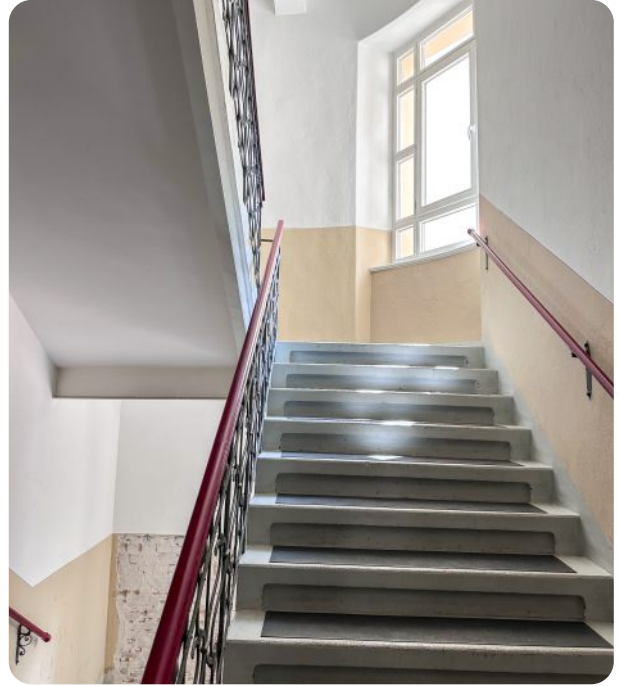


Haustür

## Fotos Wohnung



*Hausflur*



*Treppenhaus*



*Lift*



*Blick vom Balkon*

## Fotos Wohnung



*Bad*



*Küche*



*Schlafzimmer*



*Wohnzimmer*



## 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: 31023 | Exposé v1.0.2

---

**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