



ANLAGEOBJEKT

Eigentumswohnung in Dresden

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit
Loggia und 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
www.greenvieh.de

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Loggia und Balkon zum grünen Innenhof am Toeplerpark in Tolkewitz



Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² erstreckt sich über das 2.

Obergeschoss und das Dachgeschoss eines aufwendig und umfassend sanierten Altbaus. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder einen Haushalt mit bis zu vier Personen.

Herzstück der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, von der aus Sie direkt auf die gemütliche Loggia sowie den Balkon gelangen. Hier genießen Sie einen schönen Blick in den ruhigen, grünen Innenhof – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Auf der unteren Wohnebene im 2. Obergeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit schöner Badewanne, Waschtisch und Fenster zur Loggia. Auch für eine Waschmaschine oder Trockner ist hier praktischerweise Platz vorgesehen. Über eine hochwertige Echtholztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo ein zweites Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und Dachfenster für angenehme Helligkeit sorgt. Die Wohnräume sind mit modernen Laminatböden ausgestattet, während Küche, Flur und Bäder über pflegeleichte Fliesen verfügen. Die Badezimmer sind türhoch

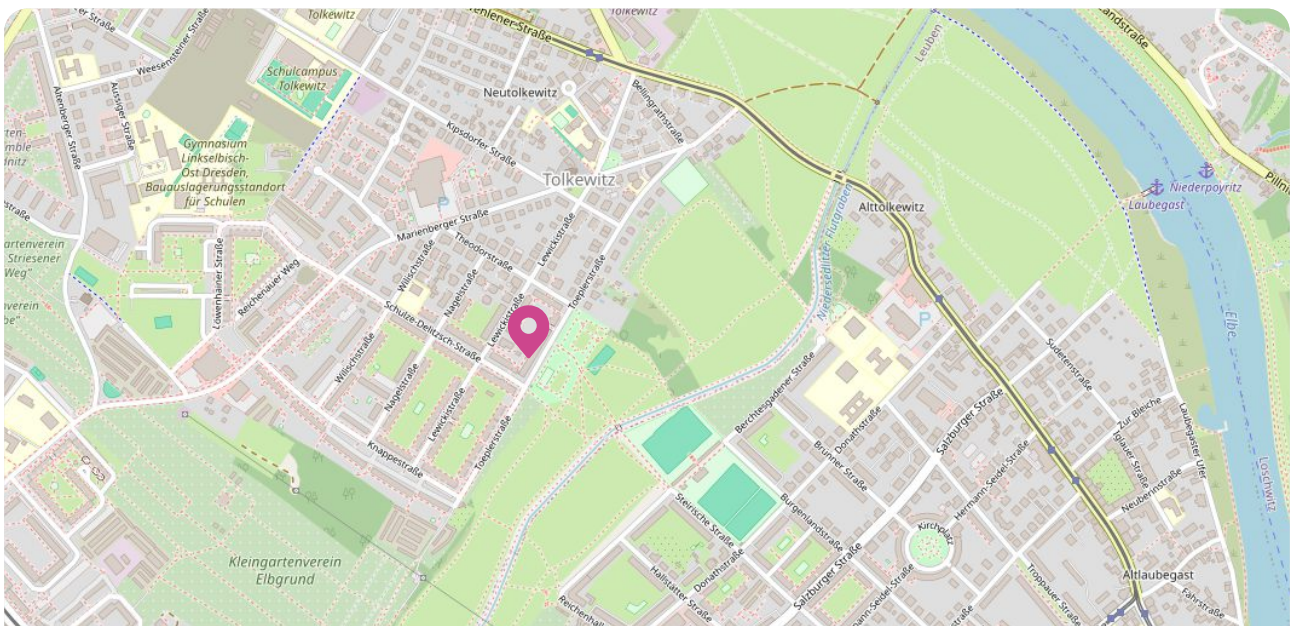
gefließt und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ein besonderes Plus: Der Holzbelag sowie die Abdichtung der Balkonanlage wurden erst im Herbst 2025 vollständig erneuert. Somit verbindet diese charmante Maisonette-Wohnung stilvollen Altbaucharakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein angenehmes Zuhause in ruhiger Lage.







Tolkewitz liegt östlich des Dresdner Stadtzentrums direkt an der Elbe und überzeugt durch seine grüne, ruhige Umgebung. Zahlreiche Bäume und großzügige Grünflächen prägen das Wohnumfeld und verleihen dem Stadtteil eine besonders angenehme Atmosphäre. Für Freizeit und Erholung bieten sich das Elbufer mit seinem schönen Ausblick sowie der direkt vor dem Haus gelegene Toeplerpark an. Auch Familien profitieren von der Lage, denn die Gartenanlage und der dortige Spielplatz werden derzeit neugestaltet.

Hinweis:

Das Hausgeld beträgt monatlich 328,56 Euro sowie 43,51 Euro für Rücklagen.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	12,0 km	<div style="width: 80%;"></div>
	ÖPNV:	0,4 km	<div style="width: 10%;"></div>
	Bahnhof:	5,1 km	<div style="width: 20%;"></div>
	Apotheke:	1,2 km	<div style="width: 15%;"></div>
	Einkaufen:	0,5 km	<div style="width: 10%;"></div>
	Gastronomie:	0,3 km	<div style="width: 10%;"></div>

Tolkewitz ist ein ruhiger und gewachsener Stadtteil von Dresden mit offener Bebauung und charman-ten Villen. Die Umgebung verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruk-tur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Dresdner Innenstadt.

Standort:

Toeplerstraße 44
01279 Dresden

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1930
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2007
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	8

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	87,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A⁺ A B C D E F G H

Nutzfläche:	97 m ²
Wohnfläche:	86 m ²
Grundstücksfläche:	1.940 m ²
sonstige Fläche:	15 m ²
Zimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Balkon

Ansprechpartner:



Andree Jährig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

Kaufpreis:

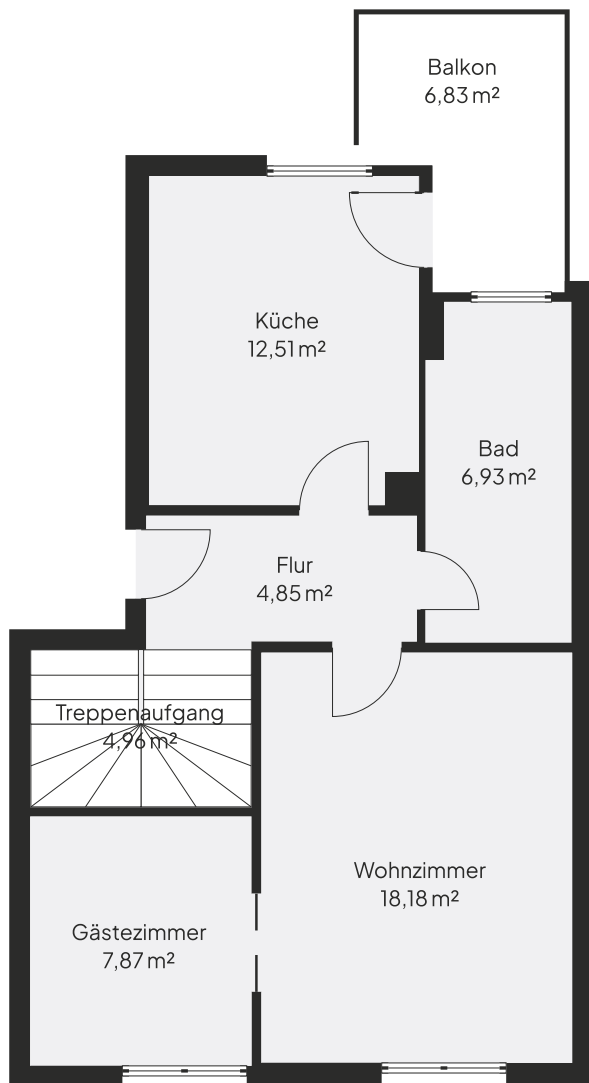
299.990,00 €

Kaufpreis pro m ² :	3.488,26 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	9.120,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	9.120,00 €

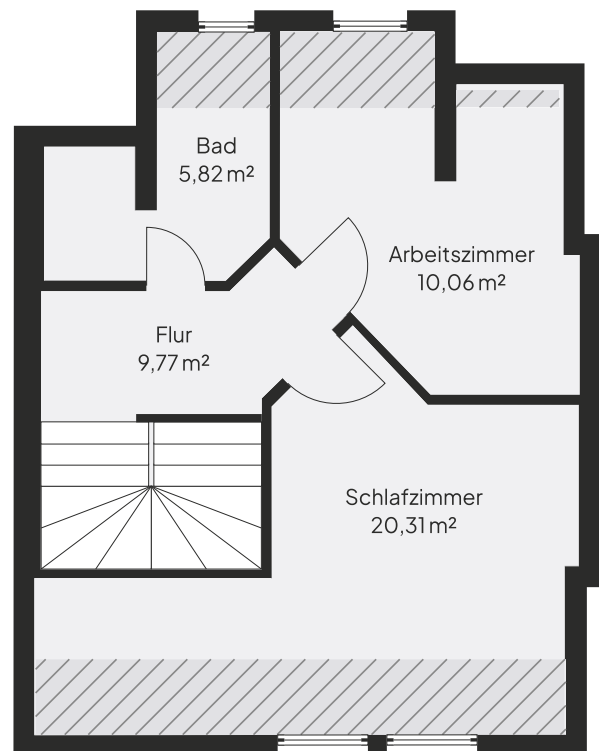
Provision für Käufer:
10.709,64 €

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



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

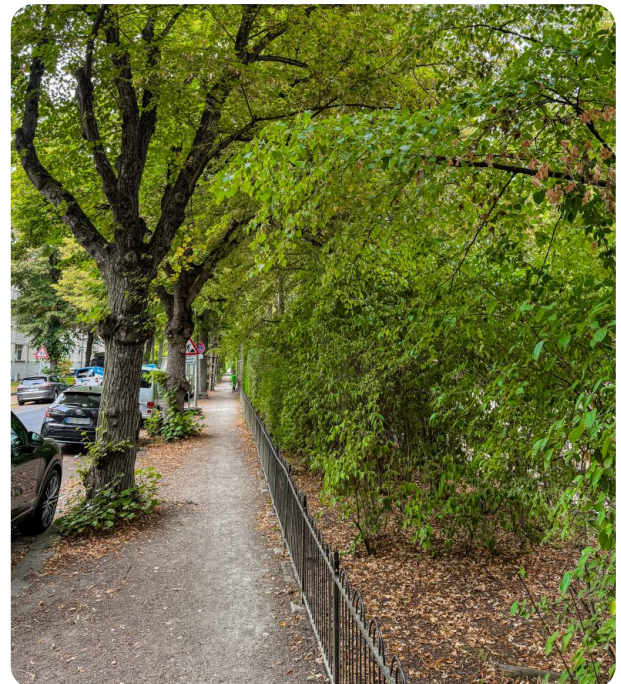
Fotos Aussenansicht



Außenansicht Straße



Eingangstür



Zugang zum Toeplerpark

Fotos Wohnung



Küche 2.OG



Badezimmer mit WC 2.OG



Badezimmer mit Badewanne 2.OG



Flur 2.OG

Fotos Wohnung



Wohnzimmer 2.OG



Schiebetür Gästezimmer 2.OG

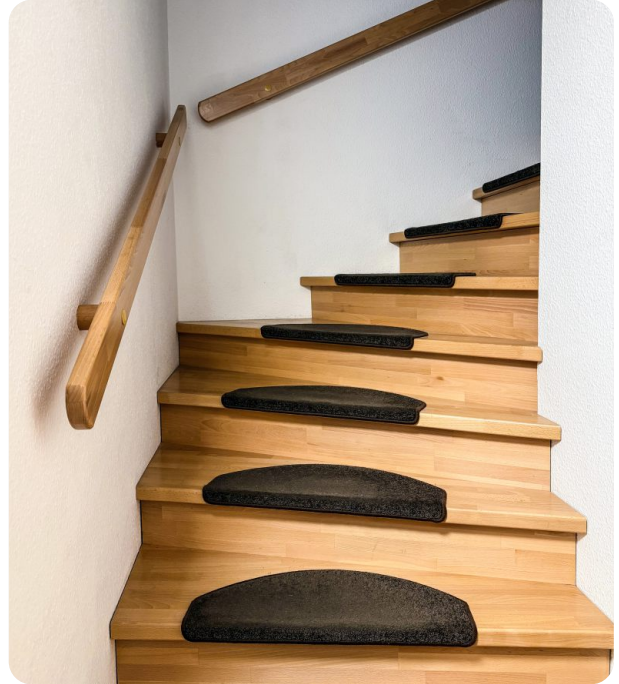


Blick vom Balkon

Fotos Wohnung



Loggia 2.OG



Aufgang zum DG



Arbeitszimmer DG



Badezimmer mit Dusche DG

Fotos Wohnung



Innenhof



Aussenansicht Straße



Spielplatz Toeplerpark



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

Layout & Illustrationen:

LWD | Lässig Werbung Dresden

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.

Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 31026 | 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 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