



ANLAGEOBJEKT

Eigentumswohnung in Dresden

Ruhige und durchdachte Dachwohnung
mit Loggia und Blick zum Fernsehturm



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

Ruhige und durchdachte 4-Raum-Dachwohnung in Tolkewitz mit Loggia und Blick zum Fernsehturm



Diese großzügige und lichtdurchflutete Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85,95 m² befindet sich im Dachgeschoss eines aufwendig und umfassend sanierten Altbaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnumbiente. Sie bietet ausreichend Platz für einen 3-Personen-Haushalt und verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort.

Das gemütliche Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt Zugang zur geräumigen Loggia, von der aus sich ein schöner Ausblick bis hin zum Fernsehturm genießen lässt – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen. Die 3-Raum-Wohnung verfügt über ein komfortables Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschtisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gästebad mit Waschtisch und WC, in dem auch der Anschluss für die Waschmaschine untergebracht ist. In den Wohnräumen wurde pflegeleichtes Laminat verlegt, während das Bad türhoch gefliest ist und

somit sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Fahrradstellplätze stehen auf der Hofseite zur Verfügung und runden das Angebot ab.

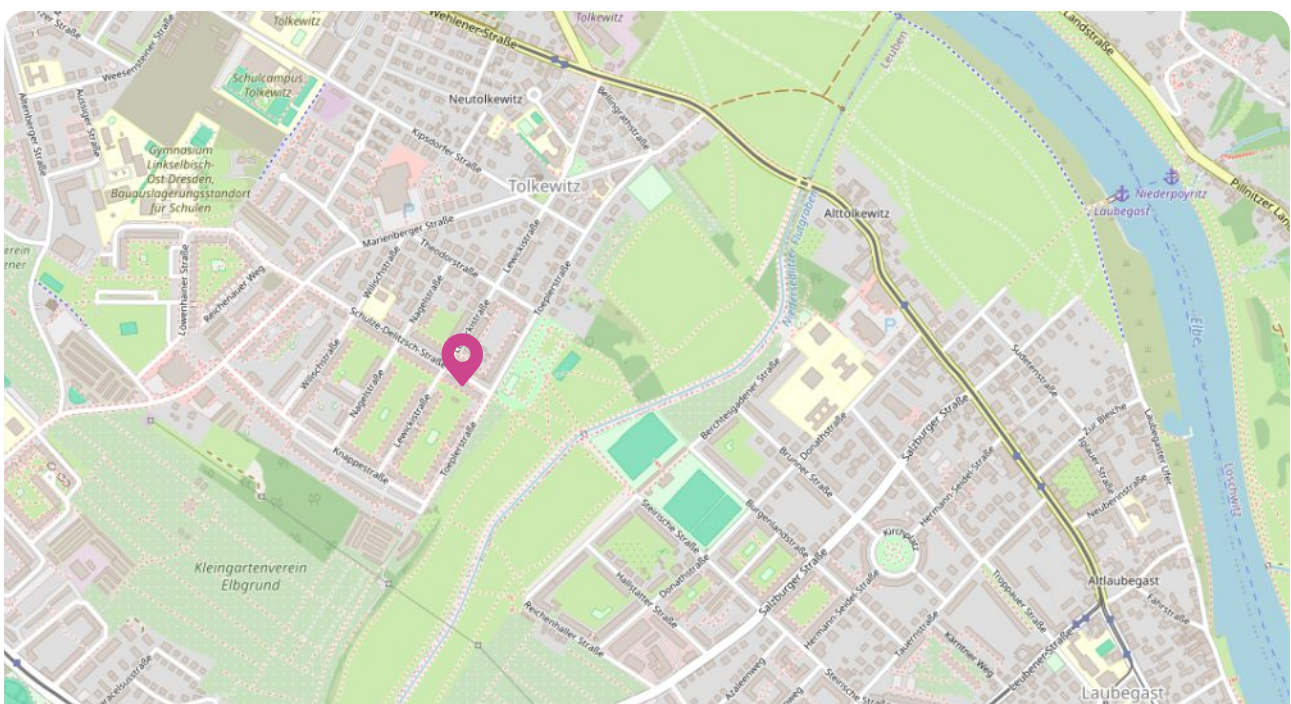
Die Wohnung eignet sich insbesondere als Kapitalanlage und bietet eine attraktive Möglichkeit für Investoren, die auf der Suche nach einer wertstabilen Immobilie in ansprechender Lage sind.

Tolkewitz liegt östlich und direkt an der Elbe flussaufwärts des Stadtzentrums. Viele Bäume und großzügige Grünflächen prägen das Straßenbild. Für sportliche Aktivitäten bietet sich nicht nur das Elbufer mit grandiosem Ausblick an, sondern auch der direkt vor dem Wohnhaus gelegene Toeplerpark.



Tipp:

Direkte Nähe zum Toeplerpark und zu den Elbwiesen, der Fähre und dem ÖPNV.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	12,0 km	
	ÖPNV:	0,4 km	
	Bahnhof:	5,1 km	
	Apotheke:	1,2 km	
	Einkaufen:	0,5 km	
	Gastronomie:	0,3 km	

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:

Schulze-Delitzsch-Straße 34
01279 Dresden

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1930
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2005
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	17

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Gasheizung
wesentl. Energieträger:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	88,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Nutzfläche:	96 m²
Wohnfläche:	86 m²
Grundstücksfläche:	1.940 m²
sonstige Fläche:	6 m²
Zimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	nein
Balkon / Terrasse:	Loggia

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

Kaufpreis:

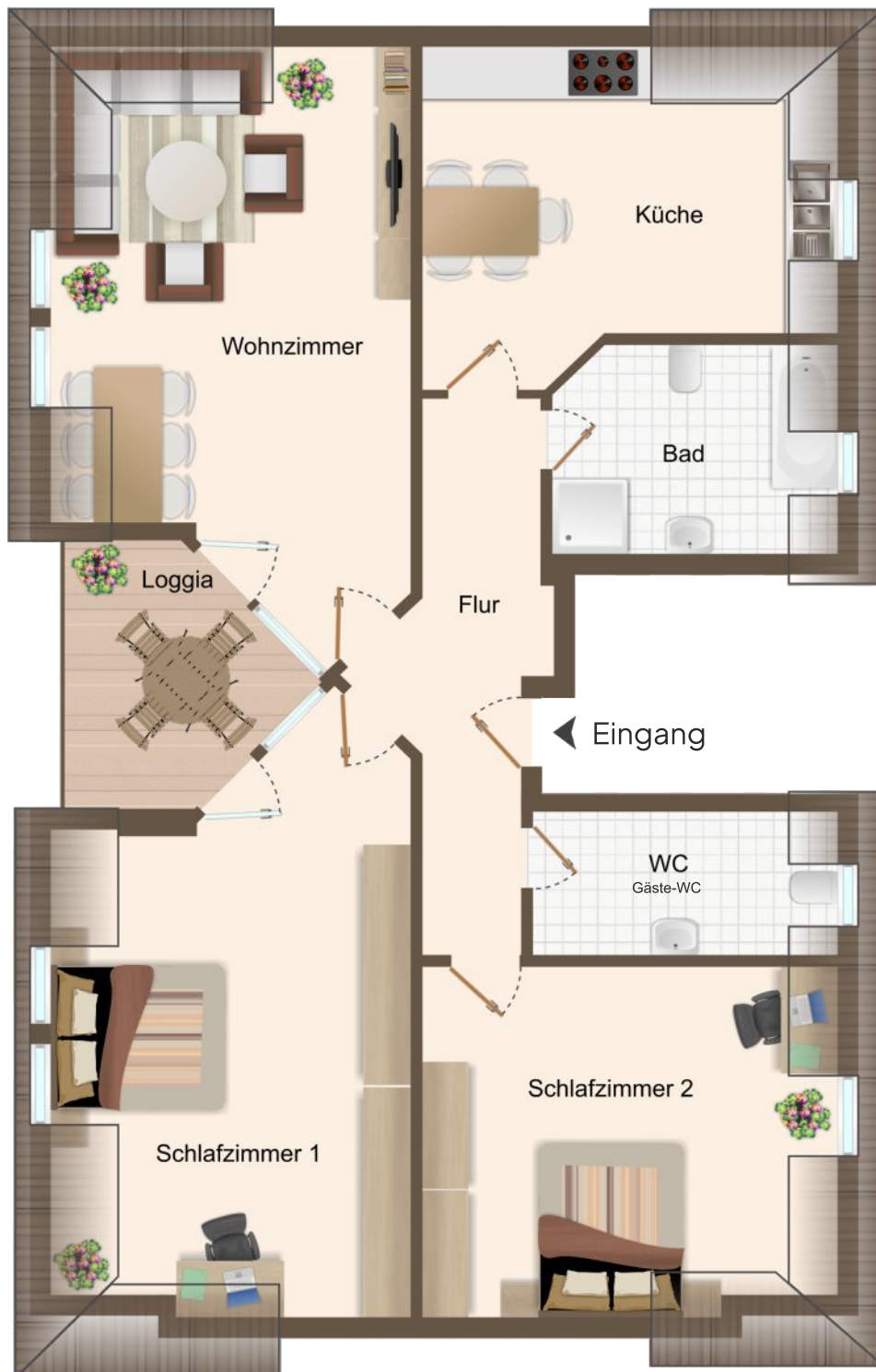
254.000,00 €

Kaufpreis pro m²:	2.953,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	7.862,40 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	6.805,92 €

Provision für Käufer:
9.067,80 €

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 vom Innenhof



Aussenansicht von Straße

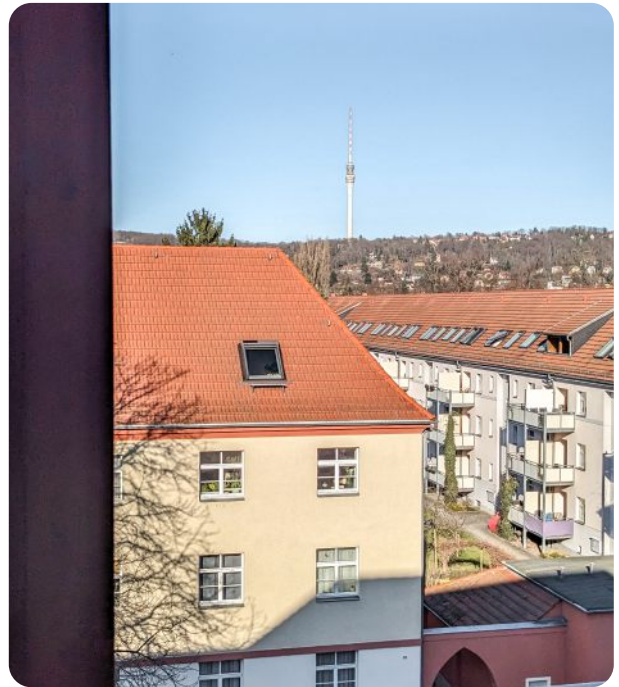


Aussenansicht vom Innenhof

Fotos Wohnung



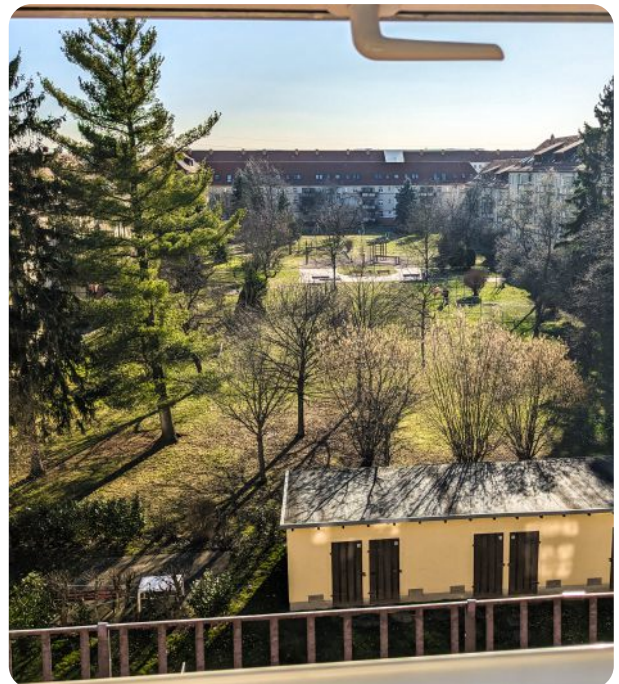
Flur



Blick Richtung Fernsehturm



Loggia



Ausblick aus Küche

Fotos Wohnung



Wohnzimmer

Fotos Wohnung



Küche mit Sitzecke

Fotos Wohnung



Bad mit Badewanne und Dusche



Gäste-WC



Küche



Bad mit WC und Badewanne



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: 31028 | 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 Handelsregistrauszugs, 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