



ANLAGEOBJEKT

Eigentumswohnung in Dresden

Große, geräumige 2-Raum-Wohnung
mit Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung.



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

Großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit hellem und modernen Wohnraum in Dresden Striesen.



Großzügiges Wohnen, viel Licht und ein schöner Ausblick: Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines 1996 errichteten Mehrparteienhauses bietet auf rund 78 m² ein attraktives Zuhause mit hohem Wohnkomfort. Der Aufzug ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Zugang.

Der großzügige Eingangsbereich und die geräumige Diele schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten zugleich Platz für zusätzlichen Stauraum. Besonders einladend präsentiert sich der rund 39 m² große Wohn- und Essbereich mit angrenzender, halboffener Küche. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche, großzügige Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

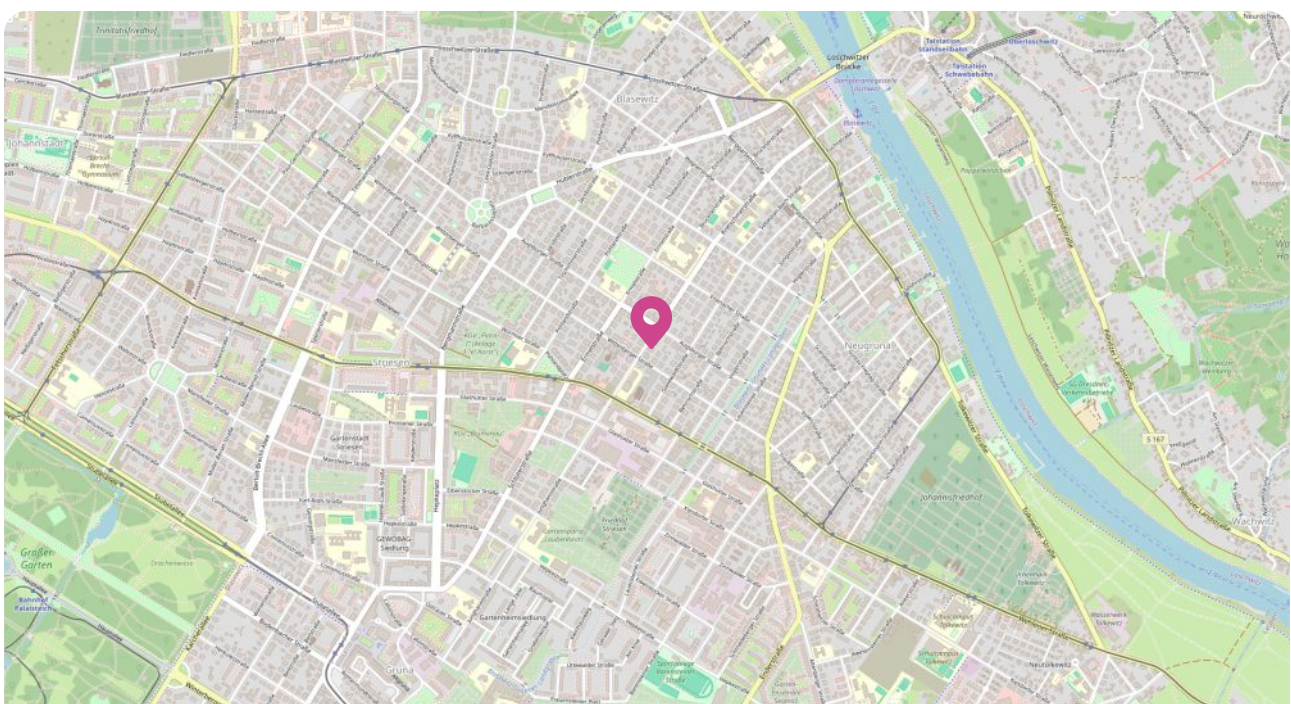
Ein besonderes Highlight ist der nach Südosten ausgerichtete Balkon. Mit seinem herrlichen Fernblick über die durchgrünte Nachbarschaft lädt er dazu ein, den Tag entspannt zu beginnen oder die ersten Sonnenstrahlen zu genießen. Die vorhandenen

Außenjalousien sorgen dabei für angenehmen sommerlichen Wärmeschutz. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Einbauwaschtisch. Laminat in den Wohn- und Schlaf-räumen, Vinyl in der Küche und zeitgemäße Fliesen im Bad ergänzen die Ausstattung. Aktuell werden sowohl der Bodenbelag als auch die Abdichtung des Balkons erneuert – eine zusätzliche Aufwertung wichtiger Bereiche der Wohnung. Ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz (Nr. H) rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort.

Auch als Kapitalanlage überzeugt die Wohnung: Sie ist derzeit vermietet und verbindet eine großzügige Wohnfläche mit einer gefragten Ausstattung, darunter Aufzug, Balkon und Tiefgaragenstellplatz. Damit bietet sie attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine langfristig interessante Investition.

Info:

Das Hausgeld beträgt 314,53 € monatlich sowie die Erhaltungsrücklage 60,85 € pro Monat.



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	10,0 km	
	ÖPNV:	0,2 km	
	Bahnhof:	3,6 km	
	Apotheke:	1,2 km	
	Einkaufen:	1,2 km	
	Gastronomie:	0,1 km	

Striesen-Ost befindet sich linksseitig der Elbe und ist ca. 5 km vom Stadtzentrum und 7 km vom Hauptbahnhof entfernt. Zum Stadtzentrum fahren mehrere Straßenbahn- und Buslinien, welche fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen sind. Der Wechsel von freistehenden Mehrfamilienhäusern und Gärten prägen Striesens grünen und ruhigen Charakter. Zudem befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in der Nachbarschaft.



Standort:

Dornblüthstraße 25
01277 Dresden

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★★
Qualität Ausstattung:	★★★★★
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1996
Denkmalgeschützt:	nein
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	-
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	20

Energieausweistyp:	Endenergieverbrauch
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	78,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Nutzfläche:	87 m²
Wohnfläche:	78 m²
Grundstücksfläche:	992 m²
sonstige Fläche:	-
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Tiefgarage
Balkon / Terrasse:	Balkon

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

Kaufpreis:

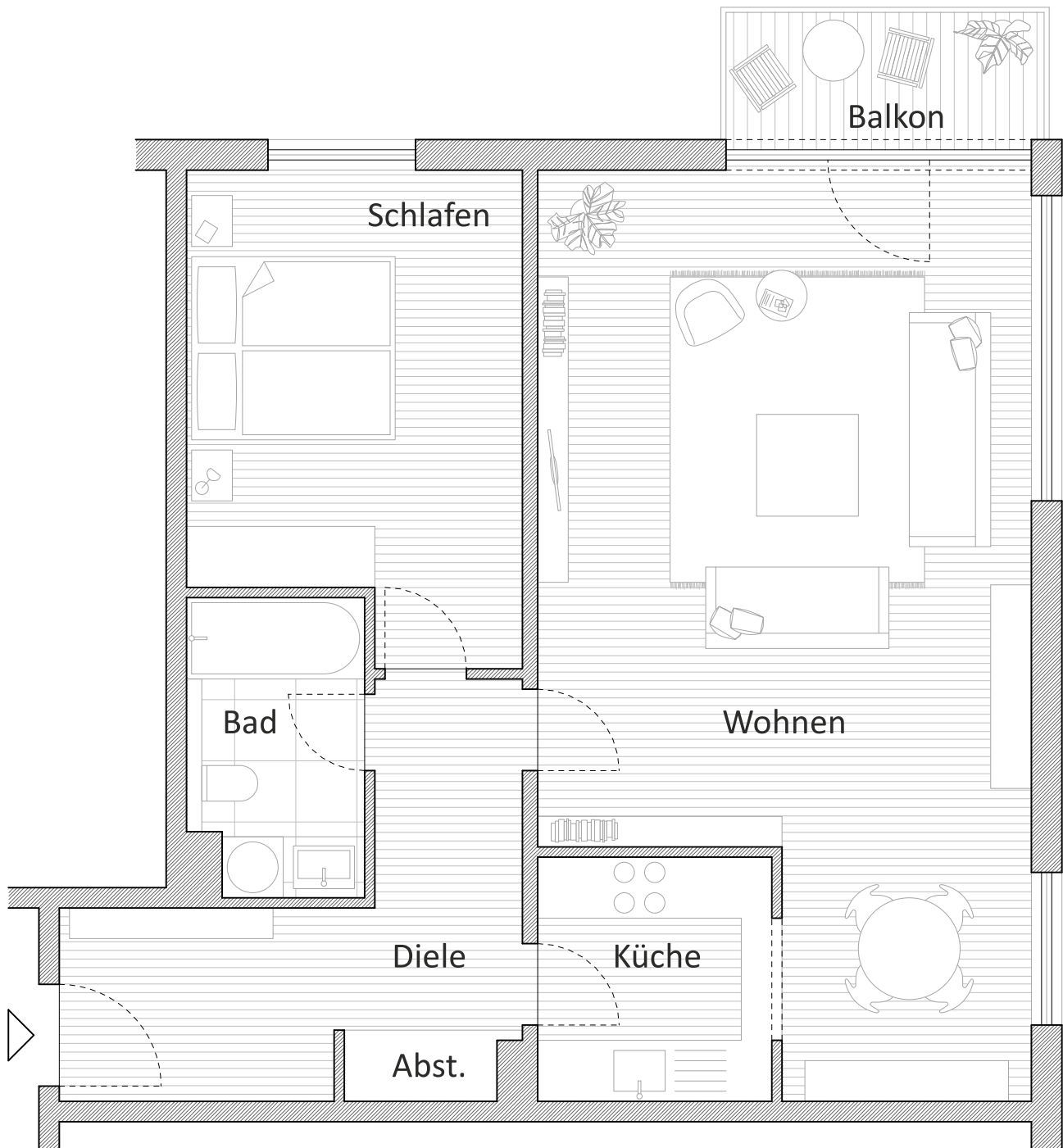
299.000,00 € zzgl. TG-Stellplatz

Kaufpreis pro m²:	3.833,33 €
Tiefgaragenstellplatz:	10.00,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	8.700,00 €

Provision für Käufer:
10.674,30 €

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 Innenansicht



Wohnzimmer mit Balkon



Blick auf gegenüberliegende Häuser

Foto Aussenansicht



Aussenansicht Haus

Foto Aussenansicht



Aussenansicht Haus und Balkone

Foto Aussenansicht



Striesen Ost



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.

Quadratmeterangaben sind gerundet. Grundrisse ohne Maßstab. Immobilien-ID: 31029 | 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 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