



ANLAGEOBJEKT

Eigentumswohnung in Dresden

3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon,
gehobener Ausstattung und Aufzug



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

3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, gehobener Ausstattung, Aufzug und Stellplatz



Die Wohnung in der Nürnberger Straße 34 befindet sich im sogenannten Bayrischen Viertel, einem Teil der Dresdner Südvorstadt. Südlich des Stadtzentrums gelegen und somit infrastrukturell optimal angebunden, gehört der Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohnlagen Dresdens. Um 1900 entstanden hier herrschaftliche Gründerzeit- und Jugendstilbauten und durchgrünte Villengebiete, welche zum Teil noch erhalten sind.

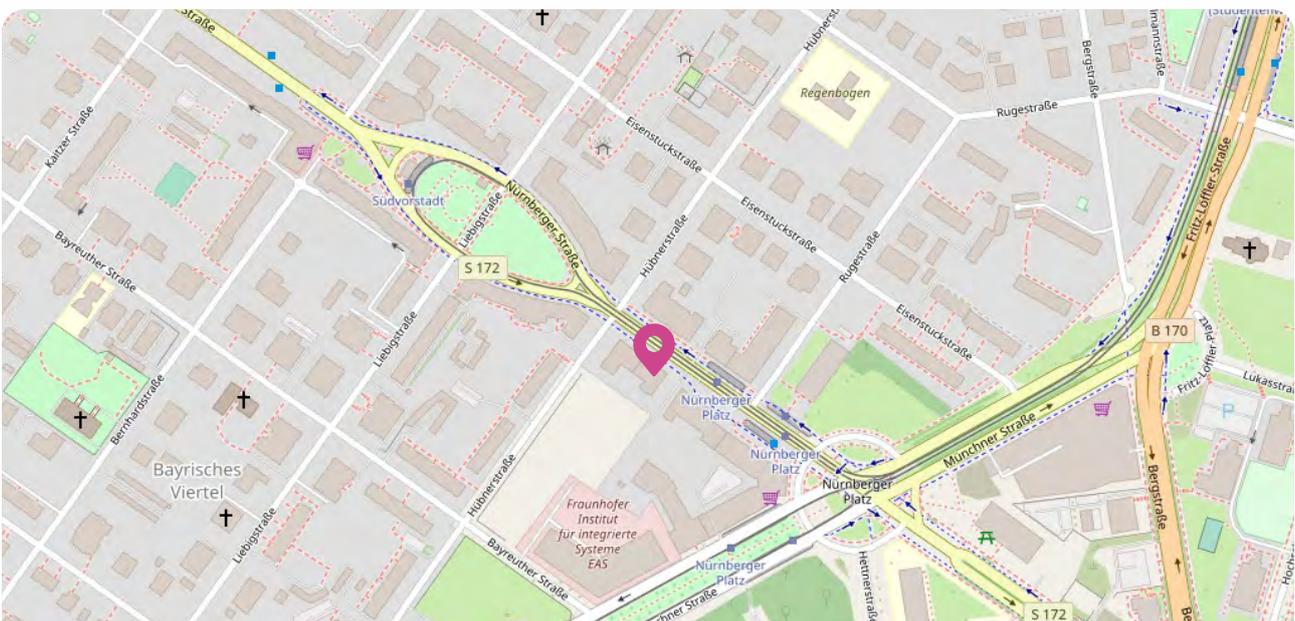
Vor allem die Bereiche um das „Nürnberger Ei“ und den Münchner Platz sind geprägt von prachtvollen Sandsteinbauten, zu denen auch das denkmalgeschützte Gebäude in der Nürnberger Straße 34 gehört. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Campus der Technischen Universität Dresden. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1904 bildet mit seinem Nachbargebäude eine gestalterische Einheit und besticht durch seine Sandsteinfassade mit Jugendstilelementen. Zuletzt wurde das Gebäude 2011/2012 aufwendig saniert.

Die geräumige, rund 83 m² große 3-Raum-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist nach Südosten und Südwesten zum Hof hin ausgerichtet.

Vom repräsentativen Treppenhaus mit Aufzug gelangt man in den geräumigen Wohnungsflur, mit genügend Platz für Abstellfläche. Linkerhand schließen sich die nach Südosten ausgerichteten Schlaf- und Kinderzimmer an. Gegenüber befindet sich das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Im Bad findet auch eine Waschmaschine Platz. Am Ende des Flurs erreicht man die offene Wohnküche, von der aus man auf den rund 8 m² großen Balkon treten kann. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Eichenparkett ausgestattet. Im Bad, Flur und Küchenbereich wurden moderne (Feinsteinzeug-)Fliesen verlegt. Im Rahmen der jüngsten Sanierungsmaßnahme wurden die Außenwände mit einer Innendämmung aus Multipor versehen und hochdämmende Fenster und Balkontüren eingebaut. Zudem befinden sich in allen Wohnungen kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung.

Unser Tipp:

„Zur Wohnung gehört des Weiteren ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz im Hof für 45,00 € / Monat. Im Dachboden befindet sich zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum.“



Lage & Anbindung:

	Autobahn:	7,2 km	<div style="width: 72%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	ÖPNV:	0,1 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Bahnhof:	0,3 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Apotheke:	0,1 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Einkaufen:	0,3 km	<div style="width: 30%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>
	Gastronomie:	0,1 km	<div style="width: 10%;"><div style="background-color: #e91e63;"></div></div>

Die linkselbisch gelegene Südvorstadt grenzt im Norden direkt an das Stadtzentrum und den Dresdner Hauptbahnhof und ist somit optimal an den ÖPNV und Fernverkehr sowie an das Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnzufahrten sind DD-Südvorstadt (A17) und DD-Kemnitz (A4). Neben dem Campus der TU Dresden befinden sich im Viertel zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein buntes gastronomisches Angebot sowie mehrere Schulen und Arztpraxen.

 **Standort:**
Nürnberger Straße 34
01187 Dresden

Objektdetails:

Objektzustand:	★★★★★
Qualität Ausstattung:	★★★★★
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1905
Denkmalgeschützt:	ja
Bezugsfrei ab:	vermietet
Sanierung:	2001, 2012
Etagenanzahl gesamt:	4
Wohnungen gesamt:	15

Energieausweistyp:	Verbraucherausweis
Heizungsart:	Fernwärme
wesentl. Energieträger:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	80,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A* A B C D E F G H

Etage / Wohnungs-Nr.:	2. OG / WE 9
Nutzfläche:	14,00 m ²
Wohnfläche:	83,42 m ²
Grundstücksfläche:	718,00 m ²
Zimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	Stellplatz
Balkon / Terrasse:	Balkon

Ansprechpartner:



Andree Jählig
Immobilienwirt (Dipl. VWA)

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

www.greenvieh.de

Kaufpreis:

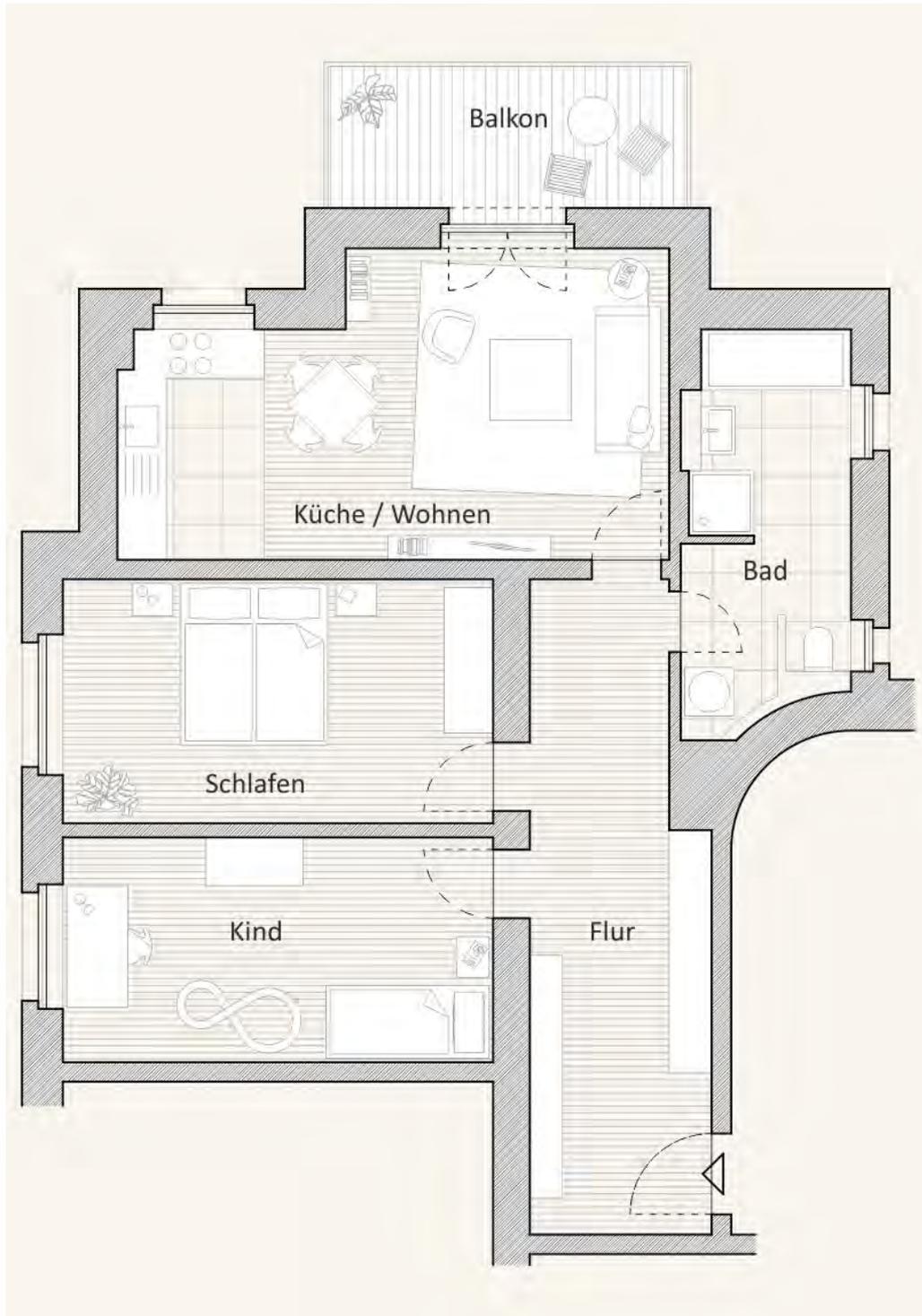
340.000,00 €

Kaufpreis pro m ² :	3955,88 €
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	0,00 €
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	9.549,36 €

Provision für Käufer:
12.138,00 €

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



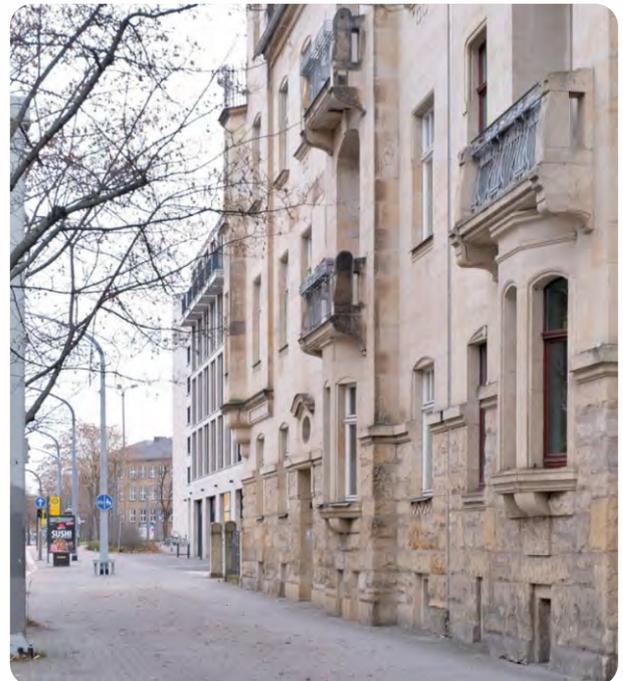
Hausfasade



Eingang



Seitenansicht

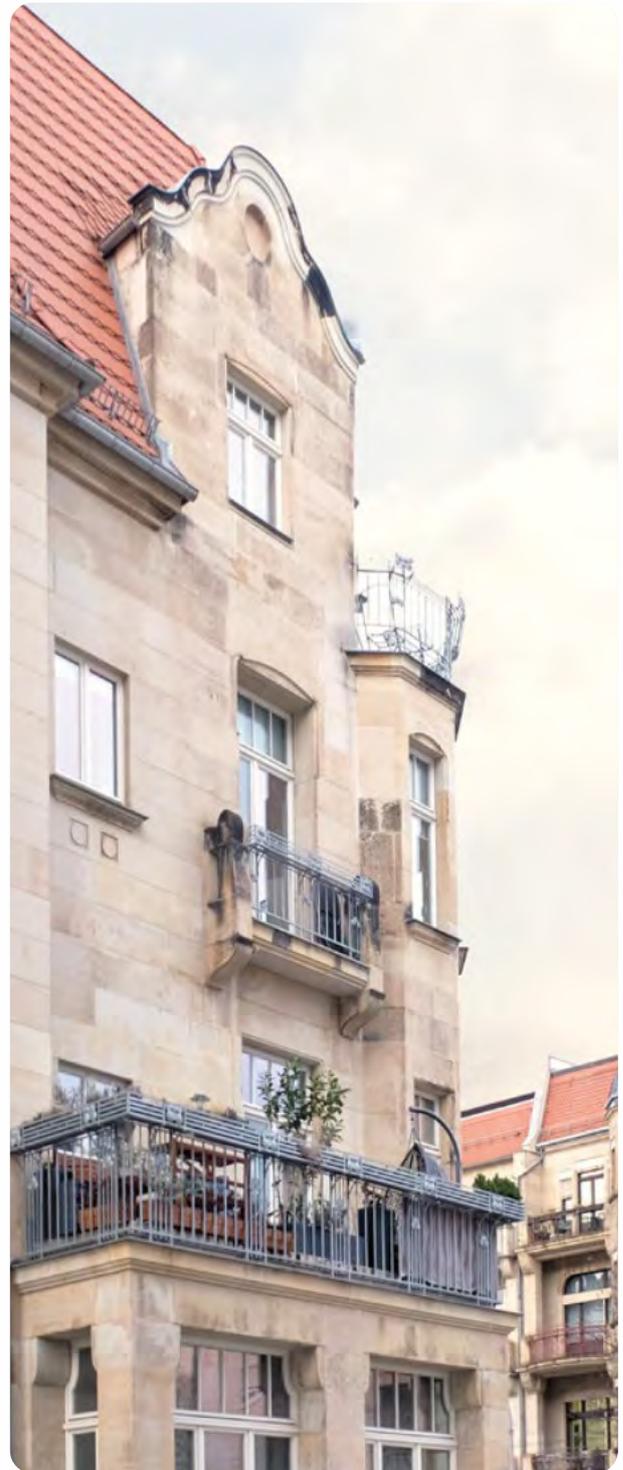


Seitenansicht

Fotos Aussenansicht



Nachbargebäude



Detailansicht

Fotos Aussenansicht



Nürnberger Ei



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: 31011 | Exposé v01.0.3

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