



ZU VERKAUFEN:

Wohnung in Dresden

**Charmant wohnen in Laubegast:
Lift & großzügige Dachterrasse**



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

Entspannt leben im Herzen von Laubegast mit Süd-Ost-Ausrichtung auf gut 86 m²



Objektdetails

Objektzustand:	★★★★☆
Qualität der Ausstattung:	★★★★☆
Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1995
Denkmalgeschützt:	nein
Nutzung:	als Kapitalanlage
Modernisierung / Sanierung:	2003, 2017, 2022

Etagen im Haus gesamt:	4
Wohnungen im Haus gesamt:	8

Wohnung Etage:	2. OG
Nutzfläche:	ca. 99,50 m ²
Wohnfläche:	ca. 86,50 m ²
Gesamtfläche Grundstück:	ca. 5.948 m ²
Zimmer:	3
Badezimmer / Gäste-WC:	2
Keller:	ja
Garage / Stellplatz:	1x Tiefgarage

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Primärenergieverbrauch:	123,00 kWh/m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A A B C D E F G H

Besonderheiten:

Tiefgaragenstellplatz 10.000,- € inklusive, Miete dafür 45,- €/mtl. sowie Hausgeld 487,05 €/mtl.

Beschreibung & Besonderheiten

Beschreibung:

Die Wohnanlage wurde 1994 / 1995 von der SÜBA in klassischer Ziegel- und Stahlbetonbauweise errichtet und mit einer Tiefgaragenanlage erschlossen.

Die sehr gut geschnittene 3-Raum-Wohnung hat eine Süd-Ost-Ausrichtung und ist klassisch geschnitten. Hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse zur Gartenanlage im Innenhof und mit Blick ins Grüne. Hier wurden von der Gesamtfläche von ca. 31 m² lediglich ca. 0,25 % (ca. 8 m²) als Wohnfläche berechnet. Die Wohnung ist barrierefrei und durch einen Lift erreichbar. Vom Flur aus erschließen sich alle Räume. Auf der linken Seite gelangt man in das Schlaf- und Arbeitszimmer mit Südausrichtung.

Zur rechten Seite liegt das Wohnzimmer und die offene Küche mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Die Seitenwand zum Wohnzimmer ist verglast. Damit wird eine optimale Belichtung des Wohnzimmers erreicht. Gegenüber der Wohnungstür liegen Masterbad und Gäste-WC.

Der Fußboden im Wohnzimmer, der Diele sowie die Böden im Schlafzimmer und Arbeitszimmer sind mit Eichenparkett belegt. Küche und Bäder sind gefliest. Die Böden im Schlafzimmer und Arbeitszimmer sind ergänzend mit Teppichbelag ausgestattet. Zu der Wohnung gehört außerdem ein passender Kellerraum mit Fenster sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Besonderheiten:

Eine Besonderheit des betreffenden Hauses liegt in den 2017 installierten Hochwasser-Schutzvorrichtungen. Dies bedeutet, dass an alle Kellerfenster, Fahrstuhlzugänge im Keller, der Tiefgaragenein- und Ausfahrt Stahlschienen montiert wurden, so dass im Notfall Metallschürzen zur Abdichtung eingeführt werden können.

Zusätzlich wurde für mehr Sicherheit eine Messeinrichtung für den Grundwasserpegel installiert.

Moderne Wohnanlage mit Lift und Hochwasserschutz



Lage & Anbindung

	Autobahnauffahrt A4	14,0 km		Apotheke	0,6 km
	Öffentliche Verkehrsmittel	0,6 km		Einkaufsmöglichkeiten	0,3 km
	Zug / S-Bahn	4,1 km		Imbiss / Restaurant	0,1 km

Lage und Anbindung:

Die Wohnung in der Troppauer Straße 4b befindet sich im Dresdner Stadtteil Laubegast, welcher sich durch seine landschaftlich attraktive Lage auszeichnet. Saisonale Stadtteilstädte wie das „Laubegaster Inselfest“ oder die „Lange Nacht in Laubegast“ bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Dresden-Laubegast liegt unmittelbar an der Elbe. Der ursprüngliche Dorfkern ist heute noch erlebbar und besticht durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Es bieten sich zahlreiche Freizeitaktivitäten an: von Radtouren über Ausflüge auf dem Wasser bis hin zum Picknick auf den Elbwiesen.

Zudem bietet Laubegast abwechslungsreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gastronomische Vielfalt im Ortszentrum als auch entlang der Elbe.



© Wikipedia | Blick von der Agneshöhe auf Laubegast

Ansprechpartner & Kaufpreis



Andree Jährig



Tel: 0351 - 320 938 00
 Fax: 0351 - 320 938 019
 E-Mail: info@greenvieh.de
 Web: www.greenvieh.de

Objekt-Anschrift:

**Troppauer Straße 4a
 01279 Dresden**

Vermietbare Fläche:	ca. 86,50 m ²
Kaufpreis pro m ² :	3.310,34 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Soll):	9.882,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	9.311,10 EUR
x-fache Jahresmiete:	keine Angaben

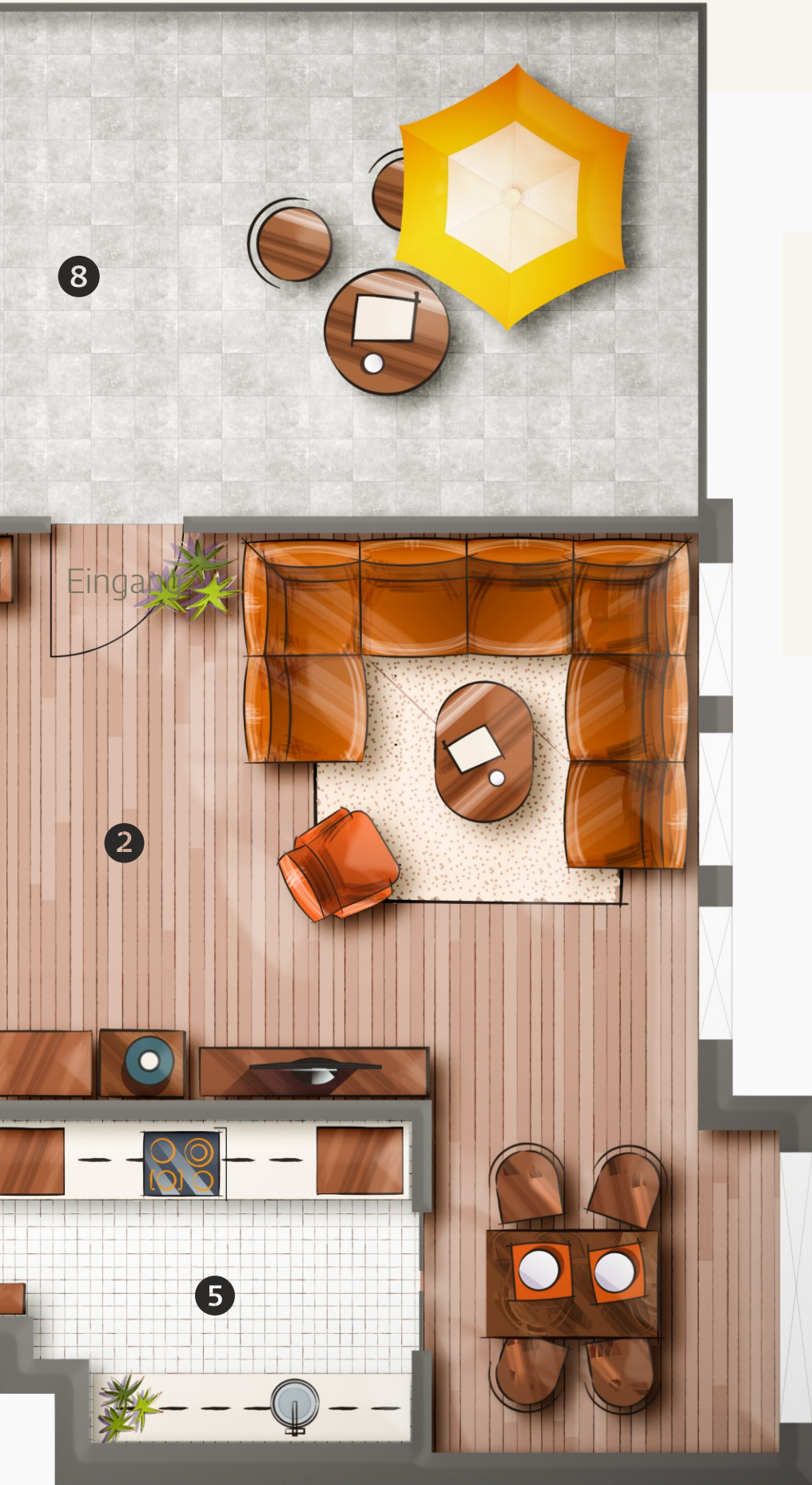
**Kaufpreis
 288.000 EUR**

Provision für Käufer: 10.281,60 EUR entspricht 3,57 % Käuferprovision vom notariellen Kaufpreis (inkl. gesetzl. MwSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wohnung 1. OG inkl. Dachterrasse

Troppauer Straße 4a, 01279 Dresden





Legende

①	Flur	6,81 qm
②	Wohnzimmer	33,71 qm
③	Schlafzimmer	12,81 qm
④	Kinderzimmer	9,32 qm
⑤	Küche	8,75 qm
⑥	Badezimmer	4,00 qm
⑦	WC	1,85 qm
⑧	Terrasse	31,07 qm



Außenansicht



Tiefgarage



WC



Badezimmer mit Wanne & Dusche



Flur



Wohnzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



Impressum

Herausgeber:
SNG Immobilien - und Versicherungsmakler GmbH

Layout & Illustrationen:
LWD | Lässig Werbung Dresden

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

Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer, daher übernehmen wir dafür keine Gewähr.
Grundrisse ohne Maßstab. Exposé v01.0.3 | 15.08.2024

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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung